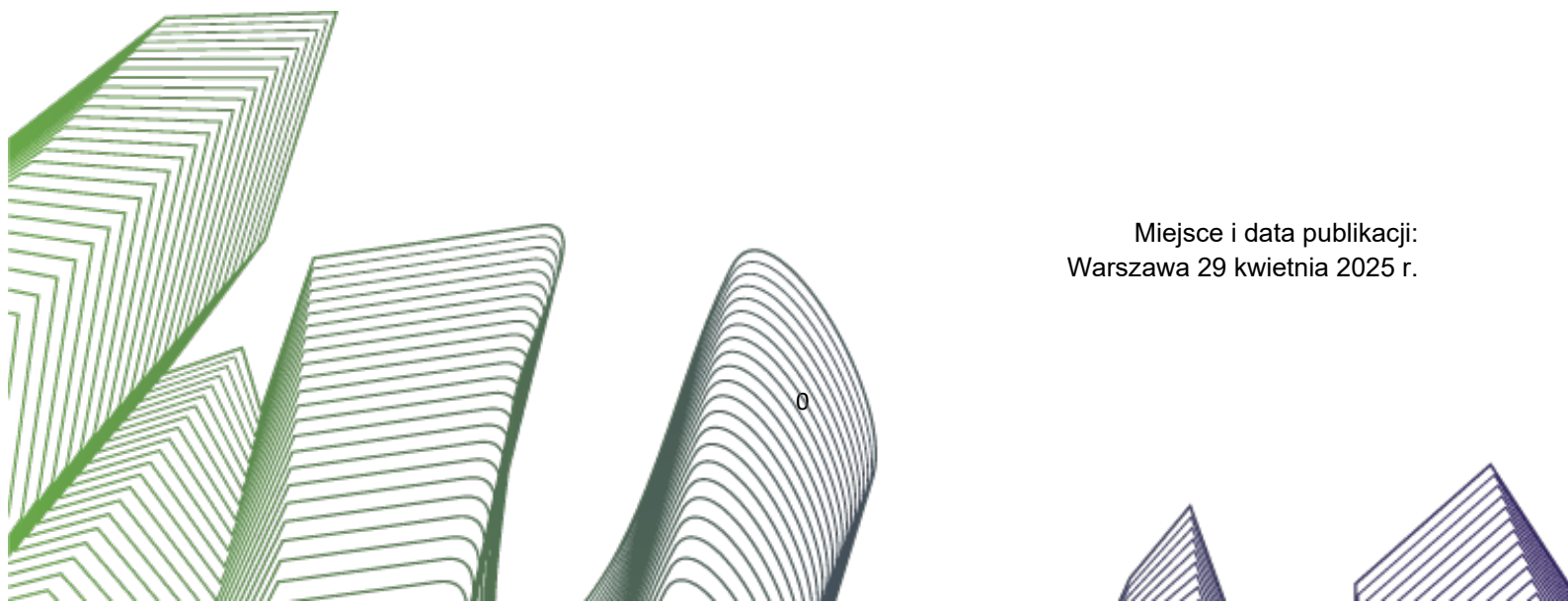


SKONSOLIDOWANY
RAPORT
ROCZNY

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

2024^{R.}

Miejsce i data publikacji:
Warszawa 29 kwietnia 2025 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 2024 r. zawierające Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego za rok kończący się 31 grudnia 2024 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 2024 r.
08. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Szanowni Państwo,

Rok 2024 przyniósł dalsze oznaki rynkowej stabilizacji, umożliwiając GTC wykonanie historycznego kroku – strategicznej ekspansji na rynki Europy Zachodniej. Wejście na niemiecki rynek mieszkaniowy to osiągnięcie, które wynosi naszą działalność na zupełnie nowy poziom – geograficznie i sektorowo – plasując nas w gronie wysoce zdywersyfikowanych firm obecnych zarówno na rynkach wschodzących, jak i rozwiniętych, cieszących się wyższymi ratingami. To kamień milowy w rozwoju GTC, który potwierdza nasz potencjał wśród czołowych europejskich inwestorów i deweloperów.

Równie aktywnie pracowaliśmy w 2024 roku na rzecz wzmocnienia naszego istniejącego portfela, co przełożyło się na utrzymanie wysokiego poziomu wynajęcia nieruchomości i wzrost przychodów. Dzięki ciągłym wysiłkom na rzecz budowania trwałych relacji z najemcami, budynki GTC pozostają atrakcyjnymi miejscami do pracy, zakupów, rozrywki, a teraz również do zamieszkania.

Skupiliśmy się także na bilansie i utrzymaniu wskaźników zadłużenia na komfortowym poziomie.

Ponadto Grupa przeprowadziła szereg transakcji zbycia mających na celu wzmocnienie swojej pozycji gotówkowej i przygotowanie do wykorzystania szans, które przyniesie rok 2025. .

ZARZĄDZANIE I ROZWÓJ PORTFELA

Pod koniec 2024 roku sfinalizowaliśmy przejęcie portfela obejmującego 5 169 mieszkań na wynajem w Kaiserslautern, Helmstedt, Heidenheim oraz ich okolicach. Całkowita powierzchnia tych nieruchomości wynosi 325 450 mkw. i są one wynajęte na komfortowym poziomie 83%. Dzięki temu 19% wartości portfela GTC generującego przychody oraz 30% całkowitej powierzchni najmu obecnie znajduje się w Niemczech. Transakcja ta oznacza również poszerzenie naszej działalności o niemal jedną czwartą, licząc według wartości brutto aktywów generujących przychody.

Warto wspomnieć, że nie była to nasza jedyna transakcja na rynku niemieckim w 2024 roku – nabyliśmy też projekt deweloperski Elibre w segmencie mieszkań na wynajem dla seniorów w Berlinie. Inwestycja o łącznej powierzchni 4 000 mkw. obejmie 50 apartamentów i została zaprojektowana zgodnie ze standardami certyfikacji DGNB Gold.

Aktywnie pracowaliśmy także nad wzmocnieniem naszego bilansu oraz rezerw gotówkowych poprzez sprzedaż aktywów niekluczowych lub takich, które – naszym zdaniem – osiągnęły już maksymalną wartość. W rezultacie, w 2024 roku podpisaliśmy umowy sprzedaży dwóch wysokiej klasy budynków biurowych w Zagrzebiu i Belgradzie, a obie transakcje zostały pomyślnie sfinalizowane odpowiednio w IV kw. 2024 roku oraz I kw. 2025 roku. Sprzedaż budynków biurowych Matrix C i GTC X przyniosła nam łącznie 79 mln euro, co przełożyło się na wolne środki w wysokości 36 mln euro. W I kw. 2025 roku sfinalizowaliśmy sprzedaż atrakcyjnej działki w prestiżowej warszawskiej dzielnicy mieszkaniowej Wilanów za 55 mln euro, co dodatkowo zwiększyło nasz zapas gotówki.

Ponadto zakończyliśmy sprzedaż projektu rewitalizacyjnego Lánchíd w Budapeszcie, uzyskując cenę w wysokości 13 mln euro i generując 3 mln euro ponad cenę zakupu.

Jeśli chodzi o nowe projekty, skoncentrowaliśmy nasze działania na Budapeszcie i Zagrzebiu, gdzie budujemy w starannie wybranych lokalizacjach, bazując na naszym lokalnym doświadczeniu. W stolicy Chorwacji powstaje budynek Matrix D, oferujący 10 600 mkw. zielonej powierzchni biurowej w biznesowym centrum miasta.

W 2024 roku, w całej Europie Środkowo-Wschodniej wynajęliśmy 106 500 mkw. powierzchni biurowej, dzięki czemu utrzymaliśmy wskaźnik wynajęcia biur na poziomie 82%, przy średniej ważonej długości umów wynoszącej 3,8 roku. Wyniki wynajmu powierzchni handlowych również były dobre – wynajęliśmy 52 800 mkw., co zwiększyło wskaźnik wynajęcia do 96%. Średnia ważona długość trwania umów najmu w portfelu handlowym utrzymała się na zdrowym poziomie 3,7 roku.

Nasze centra handlowe odnotowały niemal 11% wzrost obrotów w ujęciu rok do roku. Przez cały 2024 rok odwiedziło je blisko 30 milionów klientów, co przełożyło się na 3% wzrost odwiedzalności.

WYNIKI FINANSOWE

W 2024 roku Zarząd GTC kontynuował działania oparte na solidnych fundamentach odpornego modelu biznesowego – dostarczaniu najwyższej klasy rozwiązań nieruchomościowych, silnej orientacji na klienta oraz wyjątkowym zespole. W wyniku analiz i przeglądów strategicznych, doprecyzowany został kierunek rozwoju skoncentrowany na stabilnym wzroście, dyscyplinie finansowej i odpowiedzialności środowiskowej – wszystko z myślą o tworzeniu długoterminowej wartości dla interesariuszy. Grupa działa w dotychczas kluczowych sektorach na głównych rynkach, jednocześnie dążąc do rozwoju w szeroko rozumianym segmencie mieszkaniowym.

Na koniec 2024 roku łącznie 86% naszej powierzchni komercyjnej było wynajęte, a średni okres trwania umów najmu wynosił 3,8 roku. Przychody, wspierane przez ukończenie budynku GTC X, dwóch biurowców w kompleksie Rose Hill Business Campus w Budapeszcie oraz Matrix C w Zagrzebiu, a także dzięki indeksacji stawek czynszowych i aktywnemu zarządzaniu aktywami, wzrosły o 2% do 188 mln euro. Nasza marża brutto (zysk operacyjny) podążyła za wzrostem przychodów i wzrosła o 2,3 mln euro, osiągając poziom 130,5 mln euro. FFO pozostało na niezmiennym poziomie 71 mln euro.

Strata netto z aktualizacji wartości nieruchomości wyniosła w 2024 roku 2,2 mln EUR, w porównaniu do straty w wysokości 56,3 mln euro na koniec 2023 roku. Strata wynikała głównie ze spadku wartości ukończonego portfela biurowego w Polsce, spowodowanego obniżeniem wskaźnika wynajęcia rok do roku oraz kapitalizacją wydatków, głównie dotyczących ukończonych nieruchomości. Strata ta została częściowo zrekomensowana wzrostem wartości naszego banku ziemi o 13,2 mln euro oraz wzrostem wartości wybranych aktywów w Polsce i na Węgrzech.

W rezultacie nasz zysk netto wzrósł rok do roku o 40,6 mln euro, osiągając w 2024 roku poziom 53 mln euro.

Wartość aktywów netto EPRA Grupy (NAV) wynosi obecnie 1,284 mln euro w porównaniu do 1,232 mln euro na koniec 2023 roku, a wartość naszego portfela inwestycyjnego wzrosła do 3 mld euro.

W ciągu 2024 roku, a także obecnie, aktywnie zarządzaliśmy naszym bilansem, co odzwierciedla wzrost bazy aktywów w wyniku strategicznej ekspansji na rynek niemiecki. W związku z tą transakcją nasze zadłużenie netto wzrosło, lecz wskaźnik LTV pozostaje na komfortowym poziomie. Dodatkowo, w I kw. 2025 roku, spełniliśmy warunki zawieszające zaktualizowanej umowy refinansowania Galerii Jurajskiej o wartości 100 mln euro, co skutkowało przedłużeniem terminu zapadalności kredytu do 2030 roku.

Nasza zdolność do pozyskiwania finansowania dłużnego pozostaje znacząca, a GTC cały czas cieszy się zaufaniem wiodących banków.

ESG W KAŻDYM ASPEKTCIE DZIAŁALNOŚCI

Od zawsze byliśmy dumni z naszych osiągnięć w obszarze ESG. Cały czas jesteśmy świadomi naszej odpowiedzialności wobec środowiska i społeczności, w których działamy. Obecnie 93% całego naszego portfela posiada certyfikaty środowiskowe BREEAM, LEED lub DGNB. Aktywnie dążymy do certyfikacji wszystkich nowych i istniejących budynków, gdy jest to możliwe. Certyfikaty te są dowodem naszych

działań na rzecz zwiększania efektywności kosztowej, energooszczędności, redukcji emisji CO2 oraz tworzenia bardziej zrównoważonych przestrzeni. Do naszych osiągnięć w 2024 roku należą nowe certyfikaty dla ukończonego budynku Matrix C w Zagrzebiu (DGNB Platinum) oraz certyfikat LEED Gold dla Sofia Tower 2.

Nieustannie modernizujemy nasze budynki, zwiększając ich komfort i dostępność dla najemców oraz klientów, wprowadzając szereg nowych udogodnień, lepiej odpowiadających na zróżnicowane potrzeby i wzmacniających lokalne społeczności.

GTC wspiera inicjatywy ESG poprzez promowanie dobrostanu ludzi, odpowiedzialności ekologicznej i zdrowego stylu życia – organizując wydarzenia tematyczne, współpracując z międzynarodowymi organizacjami humanitarnymi oraz wspierając lokalnych przedsiębiorców.

DZIĘKUJEMY, ŻE JESTEŚCIE Z NAMI

Dziękujemy wszystkim interesariuszom i partnerom biznesowym, w tym instytucjom finansującym oraz najemcom – za zaufanie i wiarę w potencjał rozwoju Grupy GTC. Jesteśmy również wdzięczni naszym pracownikom za zaangażowanie, pozytywną energię i stale rozwijane kompetencje – to dzięki Wam GTC odnosi sukcesy w poszczególnych sektorach rynku.

Pozostajemy świadomi wyzwań wynikających z niepewnej sytuacji makroekonomicznej na świecie. Dlatego zamierzamy utrzymywać dotychczasową, ostrożną strategię dotyczącą poziomu zadłużenia, co pomoże wzmacniać odporność firmy na czynniki zewnętrzne i chronić jej bilans.

Obserwując z uwagą wydarzenia 2025 roku, planujemy aktywnie reagować na wszystkie pojawiające się możliwości, które przełożą się na dalsze sukcesy Grupy GTC z korzyścią dla wszystkich interesariuszy.

Z poważaniem,

Członkowie Zarządu

Globe Trade Centre S.A.



Gyula Nagy

Prezes Zarządu (CEO)



Zsolt Farkas

Dyrektor ds. Strategii (CSO)



Balázs Gosztonyi

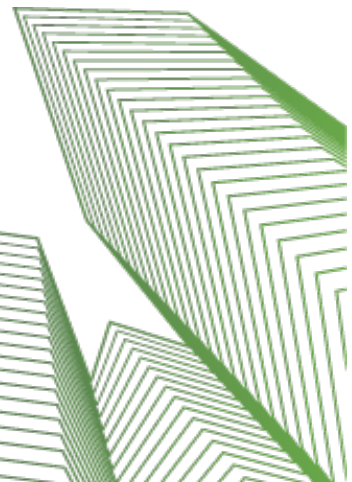
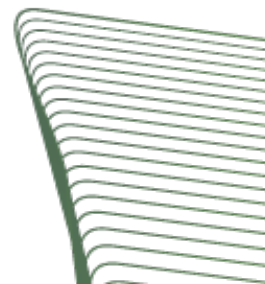
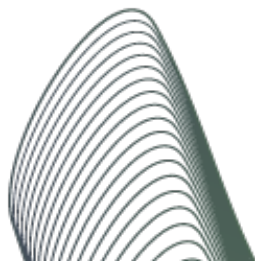
Dyrektor Finansowy (CFO)



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

W ROKU ZAKOŃCZONYM **31 GRUDNIA 2024 R.**



SPIS TREŚCI

1. Prezentacja Grupy	4
1.1 Ogólne informacje na temat Grupy	4
1.2 Główne wydarzenia w roku 2024	6
1.3 Struktura organizacyjna Grupy	14
1.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	14
1.5 Strategia Grupy	15
1.6 Informacja na temat polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności.	17
1.7 Opis działalności.....	18
1.7.1 Analiza segmentowa nieruchomości inwestycyjnych.....	19
1.7.1.1 Komercyjne nieruchomości inwestycyjne generujące przychody, wliczając budynki przeznaczone do sprzedaży.....	19
1.7.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych.....	21
1.7.1.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych W Budapeszcie	22
1.7.1.1.1.2 Portfel nieruchomości biurowych w Polsce	23
1.7.1.1.1.3 Portfel nieruchomości biurowych w Sofii	24
1.7.1.1.1.4 Portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie	25
1.7.1.1.1.5 Portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie (aktywo przeznaczone na sprzedaż)...	26
1.7.1.1.1.6 Portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu	26
1.7.1.1.2 Portfel nieruchomości handlowych.....	27
1.7.1.1.2.1 Portfel nieruchomości handlowych w Polsce	27
1.7.1.1.2.2 Portfel nieruchomości handlowych w Belgradzie	28
1.7.1.1.2.3 Portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu	28
1.7.1.1.2.4 Portfel nieruchomości handlowych w Sofii	29
1.7.1.1.2.5 Portfel nieruchomości handlowych w Budapeszcie	29
1.7.1.2 Nieruchomości mieszkaniowe generujące przychód	30
1.7.1.3 Nieruchomości w budowie.....	30
1.7.1.4 Działki pod zabudowę komercyjną, wliczając działki przeznaczone do sprzedaży	31
1.7.1.5 Prawo do użytkowania wieczystego gruntów, wliczając grunty przeznaczone do sprzedaży	31
1.7.2 Grunty pod zabudowę mieszkaniową.....	31
1.7.3 Finansowe aktywa trwałe	32
1.8 Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy.....	35
1.8.1 Rynek powierzchni biurowych	35
1.8.2 Rynek nieruchomości handlowych	39
1.8.3 Rynek nieruchomości mieszkaniowych.....	42
1.8.4 Rynek inwestycyjny	43
2. Wybrane dane finansowe	46
3. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych.....	48
3.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	48
3.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	49
3.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	50
3.4 Przegląd sytuacji finansowej	50
3.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat	52
3.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	54
3.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	55
4. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych.....	56
5. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim	56
6. Zobowiązania pozabilansowe	56

7. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe poza Grupą i ich metody finansowania.....	58
8. Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi.....	58
8.1 Polityka wynagrodzeń.....	58
8.2 Program motywacyjny	59
8.2.1 System kontroli programu motywacyjnego.....	60
8.3 Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi	60
8.4 Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów	60
8.5 Wynagrodzenia członków zarządu i członków rady nadzorczej.....	61
8.6 Liczba pracowników	62
8.7 Polityka szkoleniowa	62
8.8 Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.....	63
9. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej.....	63
10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe	64
11. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych.....	64
12. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości.....	65
13. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych	65
14. Znaczące umowy podpisane w danym roku w tym umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	65
15. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych.....	65
16. Główne czynniki ryzyka	66
17. Terminy i skróty	81
18. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2024 r.....	83

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 (zł) 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 2024 r.

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 sporządzone przez podmioty zewnętrzne. Informacje zawarte w tej części nie są zaprezentowane w milionach i opierają się o raporty sporządzone przez firmę Jones Lang LaSalle IP, iO Partners, Inc („JLL”) (dla nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej) i Wüest Partner (dla niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych). JLL i Wüest Partner opiera się na materiale, który uważa za wiarygodny. Chociaż dołożono 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 2 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych", w Punkcie 16 "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.

1. Prezentacja Grupy

1.1 Ogólne informacje na temat Grupy

Grupa GTC to grupa firmy z bogatym doświadczeniem, ugruntowany i w pełni zintegrowany deweloper działający na rynku nieruchomości komercyjnych 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. Ponadto w 2024 r. Grupa GTC weszła na niemiecki rynek nieruchomości mieszkaniowych na wynajem i obecnie posiada portfel nieruchomości mieszkaniowych który obejmuje blisko 5,2 tys. lokali mieszkaniowych w Niemczech. 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.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wliczając finansowe aktywa trwałe wynosiła 12.899,0 zł.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 12.238,0 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 45 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 39 budynków biurowych i 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 745 tysięcy m kw., poziomie najmu 86% i wartości 8.494,5 zł (wliczając 1 biuro przeznaczone na sprzedaż o wartości 223,1 zł) stanowiące 69% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- 5.169 mieszkań o łącznej powierzchni mieszkalnej wynoszącej około 325 tysięcy m kw., poziomie najmu 83% i wartości 1.931,7 zł, co stanowi 16% całkowitego portfela nieruchomości Grupy;
- pięć projektów w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 66 tysięcy m kw. i wartości 605,0 zł stanowiące 5% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;

- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (2 działki w Polsce przeznaczone do sprzedaży o wartości 264,1 zł) o wartości 740.1 zł stanowiące 6% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 148,7 zł, stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 318,0 zł (zawiera prawa użytkowania gruntów pod zabudowę mieszkaniową o wartości 4,3 zł i dotyczące aktywów przeznaczonych na sprzedaż w wysokości 169,2 zł) stanowiące 3% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

<p>45 ukończone budynki komercyjne o pow. 745 000 m kw. GLA</p>	<p>5.169 ukończonych mieszkań o pow. 325.000 m kw</p>	<p>5 projektów w budowie</p>
---	--	--

Dodatkowo GTC posiada finansowe aktywa trwale w kwocie 661,0 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 2024 r. wynosi 514,5 zł, co stanowi 4% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwale;
- 34% udziałów w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w 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 70,5 zł, co stanowi 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwale;
- 15% akcji w węgierskiej spółce publicznej - NAP Nyrt produkującej „zieloną energię” przy wykorzystaniu elektrowni słonecznych o łącznej mocy 57,6 MW (AC). Wartość godziwa tych udziałów wynosi 18,8 zł, co stanowi mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwale.
- pozostałe finansowe aktywa trwale w kwocie 57,2 zł zawierają obligacje MBH Bank (ISIN HU0000362207), obligacje Grid Parity i fundusz ACP.

1.2 Główne wydarzenia w roku 2024

TRANSAKCJE

W dniu 21 czerwca 2024 r., spółka GTC Elibre GmbH nabyła nieruchomość inwestycyjną w budowie (mieszkania senioralne do wynajęcia) na terenie Berlina od podmiotu powiązanego z członkiem zarządu, niepowiązanego z większościowym udziałowcem, za łączną kwotę 32,0 EUR (138,1 zł) (z podatkami i kosztami transakcyjnymi). Pierwsza rata w wysokości 12,0 EUR (51,8 zł) została zapłacona w ramach forward funding, a tytuł prawny został przeniesiony z dniem 25 czerwca 2024 r. Pozostała część będzie rozliczona ze środków pieniężnych otrzymanych z przyszłego, niepozyskanego jeszcze finansowania zewnętrznego. W ramach projektu Elibre powstanie 50 mieszkań o łącznej powierzchni mieszkalnej 4.014 mkw. Transakcja została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal).

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r., GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła udziały w węgierskiej spółce publicznej - NAP Nyrt za łączną kwotę 4,9 EUR (21,1 PLN) (więcej szczegółów w nocie 18 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.).

W dniu 4 lipca 2024 r., została sfinalizowana sprzedaż spółki GTC LCHD Projekt Kft, jednostki całkowicie zależnej od GTC Origine Investments Pltd., na warunkach zgodnych z określonymi w uprzednio podpisanej umowie kupna-sprzedaży.

W sierpniu 2024 r., spółka GTC KLZ 7-10 Kft. podpisała generalną umowę na realizację projektu residential for sale w centrum Budapesztu. Zakontraktowany koszt projektu wynosi 16,4 EUR (70,4 zł). Zakończenie inwestycji planowane jest na listopad 2027 r. W ramach inwestycji powstanie 120 mieszkań o łącznej powierzchni mieszkalnej 5.500 mkw. Państwo węgierskie w znacznym stopniu dotuje projekty mieszkaniowe w ramach krajowego programu mieszkaniowego, a ten realizowany projekt mieszkaniowy jest w pełni zgodny z wymogami dotowanego programu.

W dniu 18 września 2024, r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie sprzedaży GTC Seven Gardens d.o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki. Portfolio GTC Seven Gardens d.o.o. składa się z budynku biurowego w Zagrzebiu - Matrix C. Umowa sprzedaży udziałów została podpisana 20 grudnia 2024 r. Cena sprzedaży wynosi 13,0 EUR (55,5 zł), co równa się wpływom netto ze sprzedaży. GTC Seven Gardens d.o.o. została sprzedana razem ze zobowiązaniem z tytułu swojego kredytu bankowego w wysokości 14 EUR (59,8 zł). Transakcja sprzedaży została sfinalizowana w dniu 31 grudnia 2024 r. Środki pieniężne ze sprzedaży w wysokości 10,0 EUR (42,7 zł) wpłynęły do Spółki w styczniu 2025 r.

W dniu 23 października 2024 r., Grupa GTC podpisała umowę kupna-sprzedaży dotyczącą sprzedaży Glamp d.o.o., właściciela biurowca klasy A w Belgradzie - GTC X za 52,2 EUR (223,1 zł).

Wpływy netto ze sprzedaży spółki zależnej wyniosą 22,7 EUR (97,6 zł). Różnica między ceną sprzedaży a wpływami netto wynika głównie z faktu, że część ceny zostanie wykorzystana na spłatę kredytu bankowego przed sprzedażą. W styczniu 2025 r. transakcja została sfinalizowana. Dalsze szczegóły dotyczące tej transakcji przedstawiono w nocie 37 *Zdarzenia po dacie bilansowej* skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.

W dniu 6 grudnia 2024 r., Spółka podpisała umowę sprzedaży udziałów dotyczącą sprzedaży GOC Ltd, jednostki całkowicie zależnej od Spółki i właściciela działki o łącznej powierzchni 2.417 m kw. zlokalizowanego w Sofii, w Bułgarii. Cena sprzedaży zgodnie z umową wynosi 3,25 EUR (13,9 zł). W 2024 r. transakcja sprzedaży została sfinalizowana.

W 2024 r., Grupa GTC nabyła WOB Projekt Alheim GmbH i WOB Projekt Bad Berleburg GmbH posiadające działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową senioralną za łączną cenę 3,4 EUR (14,5 zł).

W dniu 15 listopada 2024 r., Grupa GTC zawarła szereg umów kupna udziałów, między innymi z Peach Property Group AG i LFH Portfolio Acquico S.À R.L., jako sprzedającymi, prowadzących do nabycia portfela aktywów mieszkaniowych w Niemczech („Portfel”) należącego do Peach Property Group AG („Transakcja”).

W konsekwencji Spółka, pośrednio przez swoją spółkę zależną, GTC Paula SARL, nabyła:

(i) od Spółek Grupy Peach: 89,9% udziałów w spółkach komandytowych: Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym) oraz Kaiserslautern II GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym) („Spółki Komandytowe”), oraz (ii) od LFH Portfolio Acquico S.À R.L., 79,8%¹ udziałów w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością: Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH oraz Portfolio Helmstedt GmbH („Spółki Portfelowe”), przy skorygowanej wartości nieruchomości wynoszącej około 448,0 EUR (1.914,3 zł) za 100% własności Portfela.

Ponadto, Spółka pośrednio nabyła 51% udziałów w spółce zarządzającej Portfelem, GTC Peach Verwaltungs GmbH („PM”), od Spółek Grupy Peach.

W rezultacie transakcji, 89,9% udziałów w Spółkach Komandytowych i 79,8% udziałów w Spółkach Portfelowych zostało nabytych w zamian za łączne świadczenie obejmujące 167,0 EUR (713,6 zł) płatne w gotówce oraz Obligacje Partycypacyjne o łącznej wartości nominalnej wynoszącej około 42 EUR (179,5 zł) (opisane w części B (Opis Obligacji Partycypacyjnych), z zastrzeżeniem korekt, a także 51% udziałów w PM.

Spółki Grupy Peach zachowały 10,09% udziałów w Spółkach Komandytowych oraz 10,1% udziałów w Spółkach Portfelowych, jak i 49% udziałów w PM, natomiast wspólni inwestorzy, LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. zachowali 10,1% udziałów w Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH i Portfolio Helmstedt GmbH oraz 5% udziałów w Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH i Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, i nabyli 0,01% udziałów w Spółkach Komandytowych. Ponadto, udziałowiec mniejszościowy, Pan Marco Garzetti, zachował 5,1% udziałów w Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH i Portfolio Kaiserslautern VI GmbH.

Dodatkowo GTC Paula SARL otrzymała względem LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. opcję nabycia wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. w Spółkach Portfelowych za cenę opcji określoną zgodnie z formułą zastosowaną do obliczania łącznej wartości świadczenia, przy czym z tej kwoty nie będą dokonywane reinwestycje („Opcja Kupna”). Po wykonaniu Opcji Kupna, Spółka będzie pośrednio posiadać 89,9% udziałów w Spółkach Komandytowych, do 89,9% udziałów w Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH i Portfolio Helmstedt GmbH i do 85% udziałów w Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Zarząd dokonał szacunku dotyczącego opcji kupna udziałów niekontrolujących posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. Na podstawie analizy Zarządu oceniono, że na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego ryzyko i korzyści związane z udziałami niekontrolującymi objętymi opcją kupna zostały już przeniesione na GTC. Głównym powodem

¹ Ten udział procentowy nie odzwierciedla całkowitego udziału na dzień 31 grudnia 2024 roku ze względu na aspekty opisane w kolejnych punktach.

takiej oceny był istniejący zamiar Zarządu, aby wykonać opcję w uzgodnionym terminie, tj. przed 31 marca 2025 r. (co zostało zrealizowane, jak opisano w sekcji B niniejszej informacji) oraz fakt, że niewykonanie opcji kupna spowodowałoby powstanie dodatkowych zobowiązań dla Grupy, w tym obowiązkowych stałych dywidend. Co więcej, wykonanie opcji stanowi warunek finansowania dłużnego opisany w punkcie C poniżej i ma wpływ na Obligacje Partycypacyjne, jak wyjaśniono w punkcie B poniżej. W związku z tym, w oparciu o ocenę Zarządu, GTC ma istniejące zobowiązanie do realizacji opcji kupna i istniejący dostęp do zwrotów związanych z ich udziałami własnościowymi, w wyniku czego udziały niekontrolujące LFH Partner i ZNL nie zostały ujęte jako udziały niekontrolujące, ale wartość bieżąca ceny opcji kupna została ujęta jako zobowiązanie finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji Pozostałe zobowiązania finansowe.

Poprzez realizację Opcji Call (Opcja Kupna), Grupa staje się stroną Opcji Put (Opcja Sprzedaży) i Call dotyczących udziałów niekontrolujących posiadanych w Spółkach Komandytowych i Spółkach Portfelowych. Poprzez Opcję Sprzedaży i Opcję Kupna Grupa będzie miała opcję kupna pozostałych udziałów niekontrolujących związanych z Grupą Peach po 5/10 latach, a Grupa Peach będzie miała opcję sprzedaży udziałów po 10 latach Grupie GTC. Cena wykonania Opcji Sprzedaży i Opcji Kupna jest wyższą wartością Floor 9 EUR (która jest minimalną ceną opcji) i rynkowej wartości godziwej udziałów Spółek Komandytowych i Spółek Portfelowych w dniu wykonania opcji. Zgodnie z wymogami MSR 32 par. 23 Grupa ujęła zobowiązanie z tytułu opcji sprzedaży w wartości bieżącej kwoty wykupu. Ponieważ cena opcji sprzedaży i kupna jest oparta na wartości rynkowej, Zarząd uważa, że opcje te nie dają Grupie bieżącego dostępu do zwrotów związanych z ich posiadanymi udziałami, dlatego udziały niekontrolujące dotyczące Peach są nadal ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

A. Struktura finansowania

Transakcja została sfinansowana przez:

1. przejęcie istniejących uprzywilejowanych kredytów bankowych w wysokości około 185,4 EUR (797,2 zł), udzielonych obecnie poszczególnym spółkom projektowym przez wiele banków, w tym: DZ Hyp AG, Landesbank Baden-Württemberg, Sparkasse Kaiserslautern oraz Volksbank BRAWO eG;
2. emisję 418 obligacji partycypacyjnych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 100.051,17 EUR (nie w milionach) każda i łącznej wartości nominalnej 42 EUR („Obligacje Partycypacyjne”), na zasadach opisanych w części B (Opis Obligacji Partycypacyjnych) poniżej.
3. finansowanie zewnętrzne uzyskane przez Grupę GTC, na zasadach opisanych w części C (Finansowanie dłużne) poniżej.

B. Opis Obligacji Partycypacyjnych

W ramach Transakcji, Spółka wyemitowała Obligacje Partycypacyjne, które zostały przeniesione na LFH Portfolio Acquico S.À R.L., w ramach rozliczenia części ceny nabycia na podstawie umowy sprzedaży udziałów zawartej z LFH Portfolio Acquico S.À R.L. Obligacje Partycypacyjne zostały wyemitowane jako obligacje partycypacyjne w rozumieniu art. 18 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”). Obligacje Partycypacyjne są niezabezpieczone, podporządkowane w stosunku do wszystkich innych zobowiązań wobec wierzycieli GTC i zostały wyemitowane z 20-letnim terminem wymagalności, co oznacza, że ich ostateczny, efektywny termin wymagalności jest dłuższy od wszystkich pozostałych zobowiązań GTC (tj. 2044 r.).

Co roku, jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o podziale zysku i wypłacie dywidendy („Uchwała”), Obligacje Partycypacyjne będą uprawniały obligatariuszy do udziału w zysku Spółki. Jeżeli zgodnie z Uchwałą dywidenda nie będzie wypłacana, żadna płatność z tytułu Obligacji Partycypacyjnych nie zostanie naliczona ani wypłacona. Jeżeli zgodnie z Uchwałą Spółka będzie wypłacać dywidendę, kwota płatności należnej w stosunku do Obligacji Partycypacyjnych będzie odpowiadała kwocie dywidendy płatnej z liczby akcji ustalonej w momencie emisji Obligacji Partycypacyjnych jako: (i) łączna wartość nominalna Obligacji

Partycypacyjnych podzielona przez (ii) średnią cenę akcji GTC na rynku regulowanym z dnia 17 grudnia 2024 r. Tym samym, każda z 418 Obligacji Partycypacyjnych będzie uprawniać obligatariusza do płatności odpowiadającej dywidendzie należnej z 107.628 akcji w kapitale zakładowym Spółki (łącznie odpowiadającej dywidendzie należnej z 44.988.504 akcji w kapitale zakładowym Spółki).

Obligacje Partycypacyjne nie stanowią obligacji zamiennych ani obligacji z prawem pierwszeństwa w rozumieniu Ustawy o Obligacjach ani przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych („Kodeks spółek handlowych”). Jednakże, zgodnie z warunkami emisji Obligacji Partycypacyjnych, jeżeli GTC Paula SARL, przed dniem 15 kwietnia 2025 r., wykona i rozliczy Opcję Kupna do zakupu udziałów mniejszościowych, których właścicielami są LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L., Spółka będzie uprawniona do skorzystania z prawa do wcześniejszego wykupu, jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki (co będzie wymagało pozbawienia akcjonariuszy Spółki prawa poboru), i/lub jakąkolwiek inną uchwałę, która może być wymagana do wykonania prawa Spółki do wcześniejszego wykupu („Podwyższenie Kapitału Zakładowego”). Jeżeli GTC Paula SARL nie wykona i nie rozliczy Opcji Kupna przed dniem 15 kwietnia 2025 r., prawo do żądania wcześniejszego wykupu przejdzie na obligatariusza, z zastrzeżeniem odpowiedniego Podwyższenia Kapitału Zakładowego. W każdym przypadku, na skutek wcześniejszego wykupu, Obligacje Partycypacyjne zostaną umorzone, a płatność należna z tytułu wcześniejszego wykupu zostanie potrącona z ceną emisyjną akcji Spółki, które zostaną objęte przez obligatariusza w ramach Podwyższenia Kapitału Zakładowego, przy czym nie będzie należna żadna dodatkowa płatność z tytułu wcześniejszego wykupu ani żadne rozliczenia pieniężne nie będą dokonywane na rzecz obligatariuszy. Łączna liczba nowych akcji, które obligatariusze będą uprawnieni objąć (lub wykonać prawo z warrantów subskrypcyjnych uprawniających do ich objęcia) będzie równa 44.988.504 akcji.

W dniu 31 marca 2025 r. GTC Paula SARL. wykonała wobec LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. opcję nabycia wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. w Kaiserslautern I GmbH & Co. KG, Kaiserslautern II GmbH & Co. KG, Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH oraz Portfolio Helmstedt GmbH („Opcja Call”). Rozliczenie Opcji Call jeszcze nie nastąpiło i oczekuje się, że nastąpi przed 30 kwietnia 2025 r.

Zgodnie ze zmienionymi warunkami Obligacji Partycypacyjnych, jeśli Paula SARL zrealizuje Opcję Call przed 30 kwietnia 2025 r., Spółka będzie uprawniona do skorzystania z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji Partycypacyjnych, pod warunkiem, że Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki (wymagającą wyłączenia prawa poboru akcjonariuszy Spółki) i/lub inną uchwałę niezbędną do realizacji prawa Spółki do wcześniejszego wykupu („Podwyższenie Kapitału Zakładowego”). Ponadto, począwszy od 15 kwietnia 2025 roku, posiadacz Obligacji może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji Partycypacyjnych, podlegających odpowiednio Podwyższeniu Kapitału Zakładowego.

W każdym przypadku, na skutek wcześniejszego wykupu, Obligacje Partycypacyjne zostaną umorzone, a płatność należna z tytułu wcześniejszego wykupu zostanie potrącona z ceny emisyjnej odpowiedniego instrumentu kapitałowego, który zostanie objęty przez obligatariusza w ramach Podwyższenia Kapitału Zakładowego, przy czym nie będzie należna żadna dodatkowa płatność z tytułu wcześniejszego wykupu ani żadne rozliczenia pieniężne nie będą dokonywane na rzecz obligatariuszy.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Opcja Call została wykonana, a intencją Zarządu jest rozliczenie Opcji w uzgodnionym terminie, tj. do 30 kwietnia 2025 r.

W sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. obligacje partycypacyjne są prezentowane jako instrument kapitałowy zgodnie z MSR 32 Instrumenty finansowe - prezentacja. Wynika

to przede wszystkim z faktu, że jeśli zgodnie z uchwałą o podziale wyniku Spółki dywidenda nie zostanie wypłacona, żadna płatność z tytułu Obligacji Partycypacyjnych nie zostanie naliczona ani wypłacona. Ponadto, przedterminowy wykup według uznania Spółki jest realizowany przez emisję stałej liczby akcji Spółki za stałą liczbę obligacji jak określono w dniu emisji. Podsumowując, Spółka jako emitent zachowuje pełną jednostronną swobodę uniknięcia rozliczenia gotówkowego poprzez zamianę obligacji na akcje w drodze emisji warrantów subskrypcyjnych skutkujących nowymi akcjami, co zapewnia traktowanie instrumentu jako kapitału własnego. Chociaż prawo do wcześniejszego wykupu jest uzależnione od wykonania i rozliczenia Opcji Call, Zarząd na dzień 31 grudnia 2024 roku uważał, że wykonanie Opcji Call jest pod ich kontrolą i ujął zobowiązanie z tytułu tego wykonania, jak wyjaśniono powyżej, co zostało potwierdzone faktycznym wykonaniem w dniu 31 marca 2025 roku, a płatność ma nastąpić do dnia 30 kwietnia 2025 r.

C. Finansowanie dłużne

Aby zapewnić dodatkowe finansowanie Transakcji, Spółka pozyskała pożyczkę w wysokości 190 EUR (811,9 zł) („Pożyczka”), która została udzielona przez niektóre podmioty powiązane The Baupost Group, L.L.C. i Diameter Capital Partners LP („Pożyczkodawcy”) na warunkach określonych w Umowie Finansowania („Umowa Finansowania”) zawartej w dniu 20 grudnia 2024 r. Pożyczka została zaciągnięta przez spółkę pośrednio zależną od Spółki, GTC Paula SARL („Pożyczkobiorca”), i jest gwarantowana w szczególności przez Spółkę oraz podmioty z Grupy GTC, na warunkach określonych w Umowie Finansowania. Umowa Finansowania wymaga, aby niektóre podmioty należące do Grupy GTC ustanowiły określone zabezpieczenia oraz podporządkowały swoje zobowiązania (zgodnie z lokalnymi przepisami prawa) na podstawie umów zawartych w szczególności z Agentem i/lub Agentem Zabezpieczenia (zgodnie z definicją w Umowie Kredytowej). Jednym z warunków Umowy Finansowania jest wykonanie Opcji Kupna udziałów niekontrolujących posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L.

D. Ujęcie księgowo

Spółka przeprowadziła szczegółową analizę ujęcia księgowego Transakcji. Na podstawie analizy wymogów zawartych w MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe i MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych, Zarząd uznał, że kontrola została przeniesiona na GTC w dniu 31 grudnia 2024 r. Głównym powodem takiej oceny była możliwość wywierania wpływu na wysokość wyników finansowych, którą można było wykazać przed styczniem 2025 r., kiedy to Transakcja została zamknięta z prawnego punktu widzenia. GTC było zaangażowane w działalność nabytego portfela i/lub miała prawo weta w podejmowaniu decyzji. Ponadto w dacie płatności, która miała miejsce 30 grudnia 2024 r., Grupa Peach jako poprzedni właściciel utraciła uprawnienia do cofnięcia wszelkich decyzji podjętych we współpracy z GTC. Chociaż rejestracja przeniesienia udziałów w Spółkach Przejmowanych została zakończona w dniu 6 stycznia 2024 r., udziały były w dniu 31 grudnia 2024 r., w posiadaniu agenta, który potwierdził otrzymanie płatności, a od daty płatności Grupa posiadała de facto prawa do podejmowania decyzji związanych z odpowiednimi działaniami.

Kierownictwo przeprowadziło opcjonalny test koncentracji i zauważyło, że około 92% nabytych aktywów brutto jest związanych z nabyciem nieruchomości inwestycyjnych, składającą się głównie z podobnych aktywów - lokali mieszkalnych. W rezultacie test koncentracji został spełniony, a transakcja została rozliczona jako nabycie aktywów („asset acquisition”). Ponieważ test koncentracji został spełniony to zbiór działań prowadzonych oraz aktywów zarządzanych w celu osiągnięcia korzyści nie został uznany za przedsięwzięcie i nie była wymagana dalsza ocena.

W ramach zawartej transakcji w oparciu o MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* Zarząd zidentyfikował inne zobowiązania i istotne instrumenty finansowe jak poniżej:

- Zobowiązanie do wypłaty minimalnej dywidendy (4,9 EUR; 20,9 zł) jako umowne zobowiązanie do dokonywania corocznych płatności na rzecz akcjonariuszy mniejszościowych tj. Peach Partner i Peach KG. Kwota zobowiązania została obliczona przy użyciu metody zamortyzowanego kosztu. Na dzień 31 grudnia 2024 r. 4,8 EUR (20,5 zł) zaprezentowano jako zobowiązania długoterminowe, a 0,1 EUR (0,4 zł) w pozostałych zobowiązaniach finansowych.
- Grupa nie rozpoznała zobowiązania do wypłaty dywidendy wobec LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. - jak wyjaśniono powyżej, w oparciu o ocenę Zarządu, GTC miała istniejące zobowiązanie do realizacji Opcji Kupna i istniejący dostęp do zwrotów związanych z ich udziałami, co zwalnia Grupę z dalszych zobowiązań wobec LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. Zobowiązanie do wypłaty minimalnej dywidendy stanowi umowne zobowiązanie do dokonywania corocznych płatności na rzecz akcjonariuszy mniejszościowych, tj. spółek LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. Kwota zobowiązania została obliczona przy użyciu metody zamortyzowanego kosztu i na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi 5,2 EUR (22,2 zł) stanowi zobowiązanie warunkowe na podstawie powodów opisanych powyżej.
- Jak wyjaśniono powyżej Opcja Kupna udziałów mniejszościowych LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. została ujęta jako zobowiązanie w wartości bieżącej kwoty wykupu, która ma zostać wypłacona udziałowcom niekontrolującym w ramach opcji kupna (22,6 EUR; 96,6 zł). Grupa rozpoznała ponadto zobowiązanie z tytułu opcji put dotyczącej udziałów niekontrolujących, których właścicielem jest Peach w wartości bieżącej kwoty wykupu, która ma zostać wypłacona udziałowcom mniejszościowym w ramach opcji kupna (18,6 EUR; 79,5 zł). Następnie zmiany wartości bilansowej zobowiązania finansowego będą ujmowane w zysku lub stracie, zgodnie z MSSF 9. Na dzień 31 grudnia 2024 r. zobowiązanie z tytułu opcji put jest prezentowane w pozycji *Zobowiązania z tytułu opcji put udziałów niekontrolujących oraz inne zobowiązania długoterminowe*.
- Grupa rozpoznała także zobowiązanie finansowe w wysokości 9 EUR (38,4 zł) dotyczące zatrzymanej ceny nabycia pożyczek akcjonariuszy, która zostanie zapłacona wraz z opłatą za opcję na rzecz Peach. Na dzień 31 grudnia 2024 r. zaprezentowane w pozycji *Pozostałe zobowiązania finansowe*.
- Opcja put i call na 49% udziałów PM z Grupą Peach ze stałą ceną 0,45 EUR (1,9 zł). Kierownictwo zakłada, że zostanie ona wykonana na koniec 2027 r., stąd ujęto 0,42 EUR (1,8 zł) w zobowiązaniach długoterminowych według zamortyzowanego kosztu. W oparciu o umowę z Peach, nie są oni uprawnieni do żadnej dywidendy ani udziału w zyskach, w związku z czym nie rozpoznano udziałów niekontrolujących.

Poniższa tabela przedstawia wartości nabytego portfela wykorzystane do obliczenia ceny nabycia:

Aktywa	
Nieruchomości inwestycyjne	1.912,6
Należności z tytułu pożyczek od Peach do przejętych jednostek	162,4
Pozostałe aktywa	43,6
	2.118,6
Pasywa	
Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów	792,7
Pożyczki otrzymane od grupy Peach	297,8
Pozostałe zobowiązania	48,3
	1.138,8
Aktywa netto (100%)	979,8
Nabyte aktywa netto (bez udziałów niekontrolujących)	879,4
Rozliczenie pożyczek od i do Grupy Peach	142,7*
Aktywa netto skorygowane o nabyte pożyczki od udziałowca	1.022,1
Wynagrodzenie netto płatne w gotówce	(718,7)
Koszty transakcji związane z nabyciem	(39,2)
Koszty transakcji niezapłacone na dzień 31 grudnia 2024 roku	17,2
Wydatki z tytułu zakupu ukończonych aktywów	(740,7)
Suma wynagrodzenia powiększona o koszty transakcyjne	1.022,1
Wynagrodzenie płatne w gotówce	718,7
Wyemitowane obligacje partycypacyjne w wartości godziwej	178,2
Zobowiązanie z tytułu wykonania opcji kupna	96,6
Koszty transakcyjne	39,2
Inne korekty pomniejszające kwotę do zapłaty	(10,6)

* Kwota rozliczenia pożyczek wobec Grupy Peach dotyczy rozliczenia należności i zobowiązań z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych opisanych w osobnych pozycjach powyżej.

E. Pozostałe

Transakcja opisana powyżej nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

Szczegółowy opis transakcji znajduje się w raporcie bieżącym nr 1/2025 z dnia 2 stycznia 2025 r.

FINANSOWANIE

W lutym 2024 r., Dorado 1 EOOD, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kredytu bankowego na kwotę 55,0 EUR (238,0 zł) z DSK Bank AD oraz OTP Bank PLC z terminem zapadalności w marcu 2029 r. Cała kwota kredytu została wypłacona.

W grudniu 2023 r., Grupa GTC przekazała 29,5 EUR (127,8 zł) na rachunek powierniczy prowadzony w zewnętrznej kancelarii prawnej w celu nabycia zielonych obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora (zwanymi dalej „obligacjami Aurora”). Prowadzenie transakcji akwizycyjnych powierzono ekspertowi finansowemu (dalej „Broker”). W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r., broker odkupił 6.000 obligacji Aurora o wartości nominalnej 6,0 EUR (25,8 zł) po koszcie 5,4 EUR (23,2 zł). Grupa GTC rozpoznała przychód z tytułu wykupu obligacji Aurora w kwocie 0,6 EUR (2,6 zł). Broker nabył także obligacje MBH

Bank o numerze ISIN HU0000362207 po koszcie w wysokości 3,9 EUR (16,8 zł) oraz obligacje Grid Parity po koszcie w wysokości 6,9 EUR (29,7 zł), które zostały przekazane do Grupy GTC. Ponadto Grupa GTC zdecydowała o obniżeniu kwoty depozytu na rachunku powierniczym przeznaczonym do wykupu o 14,2 EUR (61,1 zł). Kwoty 12,2 EUR (52,9 zł) w pierwszym kwartale 2024 r. oraz 2 EUR (8,2 PLN) w trzecim kwartale 2024 r. zostały zwrócone do Grupy GTC w gotówce, wraz z naliczonymi odsetkami. Umowa wygasła w grudniu 2024 r. i nie została przedłużona na kolejny okres.

W dniu 25 czerwca 2024 r., Globis Poznań Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks przedłużający termin spłaty kredytu z 30 czerwca do 31 sierpnia 2024 r.. Kredyt został spłacony w terminie zapadalności.

W dniu 14 sierpnia 2024 r. GTC Aeropark sp. z o.o. oraz Artico sp. z o.o., jednostki całkowicie zależne od Spółki, podpisały umowę kredytu na kwotę 31,6 EUR (136,3 zł) z Santander Bank Polska S.A. z 5-letnim okresem spłaty od daty uruchomienia kredytu. Cała kwota kredytu została wypłacona.

POZOSTAŁE INFORMACJE

W dniu 26 czerwca 2024 r., Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 29,3 EUR (126,3 zł). Wysokość dywidendy wypłaconej przez Spółkę wynosi 0,22 zł (nie w milionach) Dywidenda została wypłacona we wrześniu 2024 r.

WYDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE PO 31 GRUDNIA 2024 R.:

W dniu 17 stycznia 2025 r. Grupa sfinalizowała sprzedaż działki w Warszawie (dzielnica Wilanów). Cena sprzedaży zgodnie z umową wynosi 55,0 EUR (235,0 zł), co jest równe wartości prezentowanej w aktywach przeznaczonych do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2024 r. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązany.

W dniu 31 stycznia 2025 r., Grupa sfinalizowała sprzedaż udziałów serbskiej spółki zależnej Glamp d.o.o. Belgrad (projekt GTC X) za kwotę 22,7 EUR (96,9 zł) (wyluczając środki pieniężne i depozyty w sprzedawanej jednostce), która to kwota była zbliżona do wartości prezentowanej w aktywach przeznaczonych do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2024 r. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązany.

W dniu 31 stycznia 2025 r. GTC Origine Investments Pltd, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę zamiany 100% udziałów w spółkach Chino Invest Ingtatlanhasznositó Kft i Infopark H Építési Terület Kft w zamian za udziały w spółkach zależnych: GTC VRSMRT Projekt Kft i GTC Trinity d.o.o. oraz wyemitowane przez podmiot niepowiązany obligacje, których właścicielem była spółka GTC Origine Investments Pltd. Łączna wartość godziwa transakcji wyniosła 14,8 EUR (63,2 zł). Transakcja nie wymagała rozliczenia gotówkowego. Obie nabyte spółki posiadają ponad 6.800 m kw. działek mieszkaniowych w Budapeszcie, co daje GTC możliwość udziału w dynamicznie rozwijającym się rynku mieszkaniowym na Węgrzech. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązany.

W dniu 24 lutego 2025 r. GTC Galeria CTWA sp. z o.o., spółka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Erste Group Bank AG i Raiffeisenlandbank Niederosterreich-Wien AG umowę przedłużenia istniejącego kredytu. Ostateczny termin spłaty został wydłużony o 5 lat od daty podpisania umowy.

1.3 Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 grudnia 2024 r. jest przedstawiona w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. w *Nocie 8 Inwestycje w jednostkach zależnych*.

1.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą

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

ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU.:

- W dniu 18 marca 2024 r. Barbara Sikora zrezygnowała z zasiadania w Zarządzie GTC S.A.
- W dniu 23 kwietnia 2024 r. Balázs Gosztonyi został powołany do Zarządu GTC S.A. ze skutkiem na dzień 24 kwietnia 2024 r.
- W dniu 30 sierpnia 2024 r. György Stofa został powołany do Zarządu GTC S.A. ze skutkiem na dzień 1 września 2024 r.
- W dniu 3 grudnia 2024 r. György Stofa zrezygnowała z zasiadania w Zarządzie GTC S.A.

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ.:

- W dniu 13 marca 2024 r., Aletheia Investment AG powołała Leonz Meyer na członka rady nadzorczej Spółki;
- W dniu 15 marca 2024 r., GTC Dutch Holdings B.V. odwołało Balázs Figura oraz Mariusza Grendowicza z funkcji członka rady nadzorczej GTC S.A.;
- W dniu 15 marca 2024 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołało Tamás Sándor i Csaba Cservenák na członków rady nadzorczej Spółki;
- W dniu 17 czerwca 2024 r. wygasł mandat pana Leonz Meyer jako członka rady nadzorczej GTC S.A. wskutek zmniejszenia udziału w kapitale zakładowym Spółki przez Aletheia Investment AG poniżej 5%.
- W dniu 25 września 2024 r. Sławomir Niemierka zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej GTC S.A.
- W dniu 25 września 2024 r., Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień" powołał Magdalenę Frąckowiak na członka rady nadzorczej Spółki.

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ PO 31 GRUDNIA 2024 R.:

- W dniu 5 stycznia 2025 r., Lorant Dudas zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 5 stycznia 2025 r.
- W dniu 18 marca 2025 r. Balint Szécsényi zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 18 marca 2025 r.
- W dniu 16 kwietnia 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołało Ferenc Minárik i István Hegedüs na członków rady nadzorczej Spółki, ze skutkiem na dzień 17 kwietnia 2025 r.
- W dniu 22 kwietnia 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. odwołało Tamás Sándor i Csaba Cservenák z funkcji członka rady nadzorczej GTC S.A.
- W dniu 22 kwietnia 2025 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołało Ferenc Daróczy na członka rady nadzorczej Spółki.

1.5 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 opiera 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 (WAULT))
- 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:

- Finansowanie potrzeb inwestycyjnych z uprzywilejowanych pożyczek bankowych i rynków kapitałowych dłużnych.
- Aktywne zarządzanie kosztami finansowania poprzez ciągłe refinansowanie w celu zwiększenia ciągłej stopy zwrotu z kapitału własnego

- Choć LTV będzie obniżane w dłuższej perspektywie, dopuszczalne będą przejściowe wzrosty wskaźnika związane z intensywnymi wydatkami pieniężnymi na nabycia i budowę nieruchomości mające na celu zwiększenia wzrostu Spółki

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

(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 r. (patrz punkt 4.5) lub na stronie internetowej spółki w sekcji ESG.

1.6 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. Bierzemy aktywny udział w publicznych spotkaniach poświęconych planowaniu przestrzennemu. Nasze biura krajowe najlepiej znają potrzeby lokalnej społeczności i rynek, na którym działają, dlatego to one podejmują decyzje, jakie tematy społeczne są dla nich priorytetowe. Grupa uczestniczy w lokalnych inicjatywach między innymi takich jak:
 - wspieranie Czerwonego Krzyża w zapewnianiu miejsca na oddawanie krwi;
 - wsparcie Czerwonego Krzyża, UNICEF, Wioski Dziecięcej itp., organizacji humanitarnych zbierających datki w centrum handlowym;
 - finansowanie największej w Częstochowie akcji promującej zbiórkę krwi „MOTOSERCE”;
 - wsparcie organizacji charytatywnych w zapewnieniu miejsca w naszych centrach handlowych i biurach dla działań promocyjnych w przyciąganiu sponsorów i uświadamianiu ludzi o ich inicjtywach, a także stowarzyszeń humanitarnych i charytatywnych;

- o promocja lokalnych firm poprzez ciągle dostarczanie ekologicznych i domowych produktów dla wszystkich odwiedzających;
- o bezpłatne badania lekarskie dla kobiet i mężczyzn;
- o organizacja pikników rodzinnych;
- o organizacja comiesięcznych wyprzedaży garażowych;
- o organizacja warsztatów świątecznych;
- o otwarcie w nocy bezpłatnego parkingu z powodu złych warunków pogodowych;
- o przekazanie choinek na cele charytatywne i pomoc potrzebującym dzieciom w Zagrzebiu.

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:

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

- **certyfikacja ekologiczna** – Inwestycje Spółki i Grupy są realizowane zgodnie z wytycznymi ekologicznej certyfikacji budynków (LEED i BREEAM). Grupy jest posiadanie portfela w 100% certyfikowanego zgodnie z wytycznymi ekologicznej certyfikacji budynków. Na 31 grudnia 2024 r. około 93% naszych nieruchomości posiadało zielony certyfikat, który świadczy o zrównoważonym rozwoju nieruchomości budowanych i zarządzanych przez GTC.

W 2024 r. Grupa poniosła wydatki na wsparcie działalności charytatywnej w łącznej kwocie 369 tys. EUR, w tym: 65 tys. EUR na organizacje społeczne/charytatywne, 10 tys. EUR na darowizny ogólne, 27 tys. EUR na działania związane ze sportem i 159 tys. EUR na sponsorowanie działań związanych z kulturą oraz 108 tys. EUR na sponsoring (edukacji, działalności charytatywnej, ochrony zdrowia, ekologii) i działania pokrewne.

1.7 Opis działalności

Na dzień 31 grudnia 2024 r., wartość księgowa portfela wynosiła wyniosła 12.238,0 zł (2.864,0 EUR) i składała się z nieruchomości inwestycyjnych (wliczając prawa do użytkowania gruntów i aktywa przeznaczone do sprzedaży), które stanowiły 99% portfela oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę

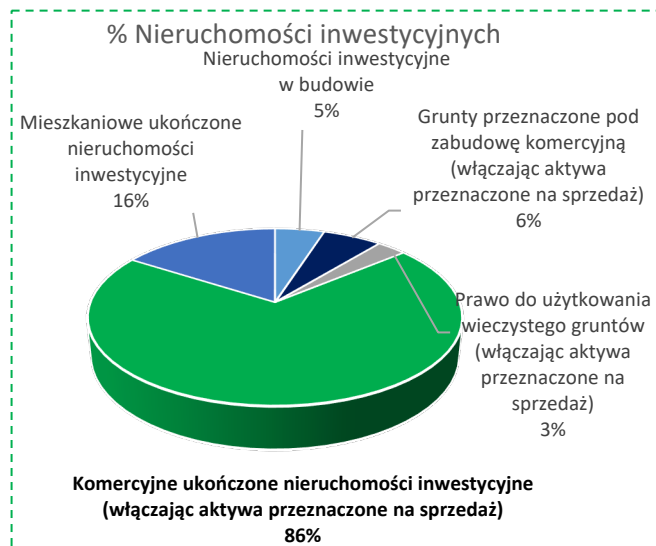
mieszkaniową (wliczając prawa do użytkowania gruntów), które stanowiły 1%. Dodatkowo GTC posiada finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami) o wartości przypadającej GTC 661,0 zł (154.7 EUR).

1.7.1 Analiza segmentowa nieruchomości inwestycyjnych

Grupa skupia się na

- nieruchomościach komercyjnych, głównie budynki biurowe i parki biurowe, oraz centra handlowo-rozrywkowe
- nieruchomościach mieszkaniowych, głównie mieszkania na wynajem.

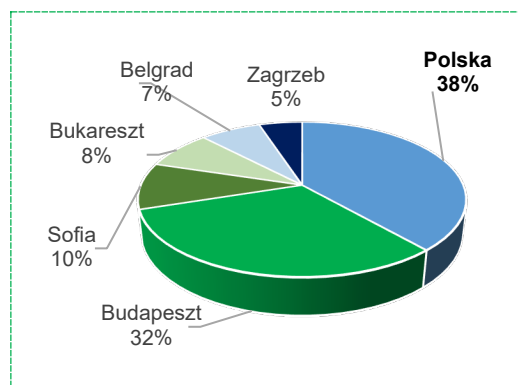
Nieruchomości inwestycyjne obejmują nieruchomości generujące przychody z wynajmu (ukończone projekty i budynki przeznaczone do sprzedaży), nieruchomości w trakcie budowy, grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (włączając te przeznaczone do sprzedaży) oraz prawo do użytkowania gruntów (włączając prawo do użytkowania gruntów przeznaczonych do sprzedaży).



1.7.1.1 Komercyjne nieruchomości inwestycyjne generujące przychody, wliczając budynki przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa posiadała w swoim portfelu 45 komercyjnych nieruchomości inwestycyjnych (wliczając 1 aktywo biurowe przeznaczone na sprzedaż) o łącznej powierzchni brutto 745.100 m kw. w porównaniu do 46 komercyjnych nieruchomości inwestycyjnych o łącznej powierzchni brutto 752.500 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela komercyjnych nieruchomości inwestycyjnych wynosiła 8.494,5 zł (1.987,9 EUR) na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 8.728,2 zł (2.007,4 EUR) na dzień 31 grudnia 2023 r. Poziom najmu na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosił 86% w porównaniu do 87% na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość komercyjnego portfela została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,3% na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 7,5% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średni okres najmu dla nieruchomości komercyjnych wynosił 3,8 lat na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 3,5 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 19,0 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2024, w porównaniu do 19,3 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r.

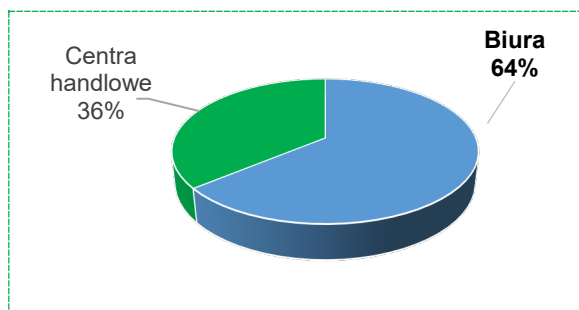
Na dzień 31 grudnia 2024 r. około 70% ukończonych komercyjnych nieruchomości inwestycyjnych (pod względem wartości) znajduje się w Polsce i na Węgrzech a pozostałe 30 % w stolicach państw z rejonu SEE i CEE.



Poniższa tabela przedstawia nieruchomości inwestycyjne generujące przychody na dzień 31 grudnia 2024 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	312.100	42%	82%	760,1	38%
Węgry	209.500	28%	86%	629,1	32%
Sofia	74.700	10%	89%	194,2	10%
Bukareszt	62.500	8%	82%	161,4	8%
Belgrad	51.700	7%	99%	142,3	7%
Zagrzeb	34.600	5%	99%	100,8	5%
Razem	745.100	100%	86%	1.987,9	100%

W ramach swojego portfela nieruchomości komercyjnych generujących przychód Grupa skupia swoje działania na sektorze biurowym. Na dzień 31 grudnia 2024 r. nieruchomości biurowe stanowiły około 64% wartości portfela komercyjnych nieruchomości inwestycyjnych, a nieruchomości handlowe pozostałe 36%, praktycznie nie uległy zmianie w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2023 r.



Poniższa tabela przedstawia komercyjne nieruchomości inwestycyjne generujące przychody na dzień 31 grudnia 2024 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	541.200	73%	82%	1.273,9	64%
Handlowe	203.900	27%	96%	714.0	36%
Razem	745.100	100%	86%	1.987,9	100%

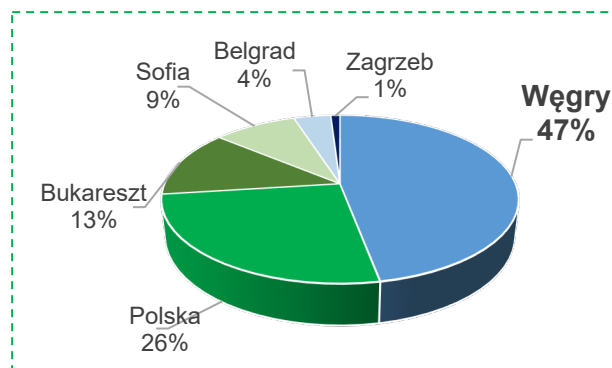
Budynki biurowe Grupy zapewniają wygodę, elastyczne wnętrza i pełny komfort pracy. Położenie w samym sercu dzielnic biznesowych, w pobliżu najważniejszych szlaków komunikacyjnych, w tym międzynarodowych lotnisk, gwarantuje doskonałą komunikację nie tylko z resztą kraju, ale również z całym światem. Projekty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

1.7.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych

Na dzień 31 grudnia 2024 r. portfel nieruchomości biurowych Grupy składał się z 39 budynków biurowych (wliczając 1 aktywo biurowe przeznaczone na sprzedaż) w porównaniu do 40 budynków na dzień 31 grudnia 2023 r. Powierzchnia najmu brutto wynosiła 541.200 m kw. w porównaniu do 548.200 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r. Poziom najmu na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosił 82% w porównaniu do 84% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średni okres najmu dla nieruchomości biurowych wynosił 3,8 lat na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 3,5 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,3% na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 7,6% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 17,5 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2024, w porównaniu do 18,0 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. Łączna wartość portfela nieruchomości biurowych na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiła 1.273,9 EUR w porównaniu do 1.298,8 EUR na dzień 31 grudnia 2023 r. Spadek wartości wynika głównie ze sprzedaży budynku Matrix C w Zagrzebiu, co zostało częściowo skompensowane wzrostem wartości portfela generującego przychody, głównie na Węgrzech.

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 2024 r. według krajów, w których działa Grupa:

Lokalizacja	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział		Wartość księgową (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
		według pow. najmu (%)	Średni poziom (%)		
Budapeszt	203.100	37%	86%	606,9	47%
Polska	199.000	37%	74%	325,0	26%
Bukareszt	62.500	12%	82%	161,4	13%
Sofia	52.000	10%	85%	113,6	9%
Belgrad	17.700	3%	97%	52,2	4%
Zagrzeb	6.900	1%	100%	14,8	1%
Razem	541.200	100%	82%	1.273,9	100%

1.7.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych w Budapeszcie

Łączna powierzchnia najmu brutto w 13 budynkach biurowych Grupy w Budapeszcie obejmuje 203.100 m kw. na dzień 31 grudnia 2024 r. i pozostała niezmienną w stosunku do roku zakończonego 31 grudnia 2023 r. Poziom najmu wynosił 86% na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 87% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 3,5 lat na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 3,6 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 6,6% na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 7,2% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 19,3 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 20,3 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela biurowego na Węgrzech wynosiła 606,9 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 595,8 EUR na dzień 31 grudnia 2023 r. Wzrost wartości wynika głównie z wzrostu wartości Center Point na skutek modernizacji.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Budapeszcie:

Nieruchomość	Lokalizacja	udział GTC (%)	Całkowita	Rok ukończenia
			pow. najmu brutto (m kw.)	
Center Point I&II	Budapeszt	100%	40.800	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	Budapeszt	100%	2.300	-
Pillar	Budapeszt	100%	29.100	2022
Rose Hill Park ²	Budapeszt	100%	4.600	2023
Razem			203.100	

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 10.700 m kw. jest w budowie.

1.7.1.1.1.2 Portfel nieruchomości biurowych w Polsce

Łączna powierzchnia najmu brutto w 16 budynkach biurowych Grupy w Polsce obejmuje 199,000 m kw. na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 195.500 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r. Biurowce zlokalizowane są w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Katowicach, Poznaniu i Wrocławiu. Poziom najmu wynosił 74% na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 77% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 4,1 lat na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 2,8 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 8,3% na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 8,3% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 15,2 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 15,5 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela biurowego w Polsce wynosiła 325,0 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 335,4 EUR na dzień 31 grudnia 2023 r. Spadek wartości portfela wynikał ze spadku poziomu najmu.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Polsce:

Nieruchomość	Lokalizacja	Udział	Całkowita pow.	Rok ukończenia
		GTC (%)	najmu brutto (m kw.)	
Galileo	Kraków	100%	11.000	2003
Globis Poznań	Poznań	100%	14.100	2003
Newton	Kraków	100%	10.850	2007
Edison	Kraków	100%	11.400	2007
Nothus	Warszawa	100%	9.600	2007
Zepirus	Warszawa	100%	9.800	2008
Globis Wrocław	Wrocław	100%	16.600	2008
University Business Park A	Łódź	100%	20.450	2010
Francuska Office Centre (A i B)	Katowice	100%	23.300	2010
Sterlinga Business Center	Łódź	100%	13.800	2010
Corius	Warszawa	100%	9.600	2011
Pixel	Poznań	100%	14.600	2013
Pascal	Kraków	100%	5.900	2014
University Business Park B	Łódź	100%	20.400	2016
Artico	Warszawa	100%	7.600	2017
		Razem	199.000	

1.7.1.1.1.3 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 2024 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2023 r. Poziom najmu wynosił 85% na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 86% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 3,7 lat na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 4,4 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,7% na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 7,8% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 16,7 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 16,5 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela biurowego w Sofii wynosiła 113,6 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 113,1 EUR na dzień 31 grudnia 2023 r.

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	

1.7.1.1.1.4 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 2024 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2023 r. Poziom najmu wynosił 82% na dzień 31 grudnia 2024 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2023 r. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 3,8 lat na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 3,7 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 6,9% na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 7,3% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 18,5 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 19,4 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela biurowego w Bukareszcie wynosiła 161,4 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 161,9 EUR na dzień 31 grudnia 2023 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 (Północna Wieża I Południowa Wieża)	100%	47.600	2009
Premium Point	100%	6.400	2009
		Razem	62.500

1.7.1.1.1.5 Portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie (aktywo przeznaczone na sprzedaż)

Łączna powierzchnia najmu brutto w 1 budynku biurowym Grupy w Belgradzie obejmuje 17.700 m kw. na dzień 31 grudnia 2024 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2023 r. Poziom najmu wynosił 97% na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 100% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 3,7 lat na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 4,9 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,5% na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 7,7% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 18,9 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 18,4 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela biurowego w Belgradzie wynosiła 52,2 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 49,5 EUR na dzień 31 grudnia 2023 r. Sprzedaż została sfinalizowana w lutym 2025 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie:

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

1.7.1.1.1.6 Portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu

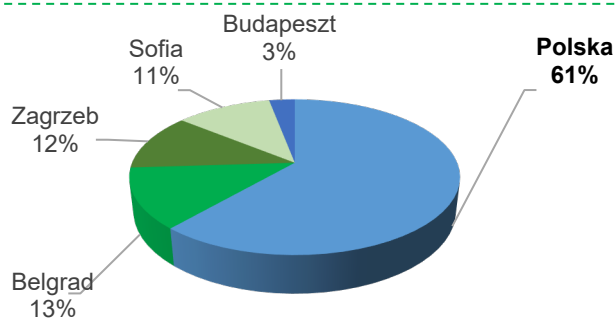
Łączna powierzchnia najmu brutto w 1 budynku biurowym Grupy w Zagrzebiu obejmuje 6.900 m kw. na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 17.500 m kw. w 2 budynkach biurowych na dzień 31 grudnia 2023 r. Poziom najmu wynosił 100% na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 95% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 2,7 lat na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 4,2 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 9,2% na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 7,6% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 16,5 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 16,3 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela biurowego w Zagrzebiu wynosiła 14,8 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 43,1 EUR na dzień 31 grudnia 2023 r. Spadek wynikał ze sprzedaży budynku Matrix C.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita pow.	
		najmu brutto	Rok ukończenia
	(%)	(m kw.)	
Avenue Centre	70%	6.900	2007
		6.900	

1.7.1.1.2 Portfel nieruchomości handlowych

Na dzień 31 grudnia 2024 r. portfel nieruchomości handlowych Grupy składał się z 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 203.900 m kw. w porównaniu do 204.200 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r. Poziom najmu na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosił 96%, tak samo jak na dzień 31 grudnia 2023 r. Średni okres najmu dla nieruchomości komercyjnych wynosił 3,7 lat na



dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 3,5 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,4% na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 7,4% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 22,4 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 22,2 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. Łączna wartość portfela nieruchomości handlowych na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiła 714,0 EUR w porównaniu do 708,6 EUR na dzień 31 grudnia 2023 r. Wzrost wynikał głównie z wzrostu wartości nieruchomości w Polsce i na Węgrzech.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych na dzień 31 grudnia 2024 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	113.100	55%	94%	435,1	61%
Belgrad	33.900	17%	99%	90,1	13%
Zagrzeb	27.600	14%	99%	86,0	12%
Sofia	22.800	11%	100%	80,6	11%
Budapeszt	6.500	3%	100%	22,2	3%
Razem	203.900	100%	96%	714,0	100%

1.7.1.1.2.1 Portfel nieruchomości handlowych w Polsce

Łączna powierzchnia najmu brutto w 2 centrach handlowych Grupy w Polsce, w Warszawie i Częstochowie, obejmuje 113.100 m kw. na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 113.600 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r. Poziom najmu wynosił 94% na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 95% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 3,1 lat na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 3,0 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 6,7% na dzień 31 grudnia 2024 r, w porównaniu do 6,6% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 22,8 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 22,1 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela

handlowego w Polsce wynosiła 435,1 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 432,6 EUR na dzień 31 grudnia 2023 r. Wzrost wartości wynikał głównie z wzrostu średniej stawki czynszów.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Polsce:

Nieruchomość	Lokalizacja	udział GTC	Całkowita pow.		
			najmu brutto	Rok ukończenia	
		(%)	(m kw.)		
Galeria Jurajska	Częstochowa	100%	48.600	2009	
Galeria Północna	Warszawa	100%	64.500	2017	
		Razem	113.100		

1.7.1.1.2.2 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 2024 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2023 r. Poziom najmu wynosił 99% na dzień 31 grudnia 2024 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2023 r. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 4,6 lat na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 3,8 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 9,0% na dzień 31 grudnia 2024 r, tak samo jak na dzień 31 grudnia 2023 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 20,1 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 19,9 EUR euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela handlowego w Belgradzie wynosiła 90,1 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 90,0 EUR na dzień 31 grudnia 2023 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Belgradzie:

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

1.7.1.1.2.3 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 2024 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2023 r. Poziom najmu wynosił 99% na dzień 31 grudnia 2024 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2023 r. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 3,5 lat na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 4,3 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 8,6% na dzień 31 grudnia 2024 r, w porównaniu do 9,1% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 22,6 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 23,8 EUR/m kw./miesiąc

na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela handlowego w Zagrzebiu wynosiła 86,0 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 85,0 EUR na dzień 31 grudnia 2023 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	

1.7.1.1.2.4 Portfel nieruchomości handlowych w Sofii

Łączna powierzchnia najmu brutto w 1 centrum handlowym Grupy w Sofii, obejmuje 22.800 m kw. na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 22.700 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r. Poziom najmu wynosił 100% na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 99% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 5,2 lat na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 3,9 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 8,3% na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 8,1% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 24,5 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 24,4 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela handlowego w Sofii wynosiła 80,6 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 80,7 EUR na dzień 31 grudnia 2023 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Sofii:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita	Rok
		pow. najmu brutto	
	(%)	(m kw.)	
Mall of Sofia	100%	22.800	2006
Razem		22.800	

1.7.1.1.2.5 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 2024 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2023 r. Poziom najmu wynosił 100% na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 96% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 5,4 lat na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 6,1 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,3% na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 7,8% na dzień 31 grudnia 2023 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 20,4 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 20,9 EUR/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. Wartość portfela handlowego w

Budapeszcie wynosiła 22,2 EUR na dzień 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 20,3 EUR na dzień 31 grudnia 2023 r. na skutek kompresji średniej stopy kapitalizacji (yield) i wzrostu poziomu najmu.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Budapeszcie:

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

1.7.1.2 Nieruchomości mieszkaniowe generujące przychód

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa posiadała w swoim portfelu 5.169 mieszkań o łącznej powierzchni brutto 325 tysięcy m kw. i wartość portfela nieruchomości mieszkaniowych wynoszącego 1.931,7 zł (452.1 EUR) i 83% poziomie najmu.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości mieszkaniowych generujący przychód na dzień 31 grudnia 2024 r.:

Portfolio	Wartość księgowa (EUR)	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Średni poziom najmu %	Aktualna Średnia stawka czynszu EUR/ m kw./m
Kaiserslautern	212,2	135	86%	7,1
Heidenheim	97,1	58	88%	7,6
Helmstedt	64,4	62	83%	6,4
Schöningen	45,3	50	73%	6,4
Pozostałe	33,1	20	71%	7,8
Razem	452,1	325	83%	7,0

1.7.1.3 Nieruchomości w budowie

Na dzień 31 grudnia 2024 r. portfel nieruchomości w budowie składał się z 5 projektów o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 64.900 m kw. Łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiła 605,0 zł (141,6 EUR), co stanowiło 6% całego portfela nieruchomości Grupy. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa posiadała 4 budynki biurowe o łącznej powierzchni 60.900 m kw. zaklasyfikowane jako projekty w trakcie budowy o łącznej wartości 544,3 zł (127,4 EUR).

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości w budowie:

Projekt	Lokalizacja	Segment	Udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)
Center Point 3	Budapeszt	biuro	100%	36.000
Rose Hill Campus ¹	Budapeszt	biuro	100%	10.700
Andrassy	Budapeszt	biuro	100%	3.600
Elibre	Berlin	Mieszkania na wynajem	100%	4.000
Matrix D	Zagrzeb	biuro	100%	10.600
Razem				64.900

¹ 10.700 m kw. W przebudowie 1 dodatkowe 2 budynku zmodernizowane o powierzchni 4.600 m kw.

1.7.1.4 Działki pod zabudowę komercyjną, wliczając działki przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa posiadała grunty zaklasyfikowane jako grunty pod zabudowę komercyjną o łącznej wartości 476,0 zł (111,4 EUR) i grunty przeznaczone do sprzedaży o wartości 264,1 zł (61,8 EUR), co stanowiło 6% całego portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości). Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa posiadała grunty pod zabudowę komercyjną o łącznej wartości 689,2 zł (158,5 EUR) i grunty przeznaczone do sprzedaży o wartości 59,1 zł (13,6 EUR). 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.

1.7.1.5 Prawo do użytkowania wieczystego gruntów, wliczając grunty przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2024 r., Grupa rozpoznała prawo do użytkowania wieczystego gruntów w wysokości 313,7 zł (73,4 EUR) co stanowiło mniej niż 3% całości portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości), w porównaniu do 173,9 zł (40,0 EUR) na dzień 31 grudnia 2023 r. Prawo do użytkowania gruntów głównie zawiera prawo użytkowania wieczystego gruntów: przeznaczonych pod zabudowę komercyjną 144,5 zł (33,8 EUR) oraz przeznaczonych na sprzedaż w wysokości 169,2 zł (39,6 EUR).

1.7.2 Grunty pod zabudowę mieszkaniową

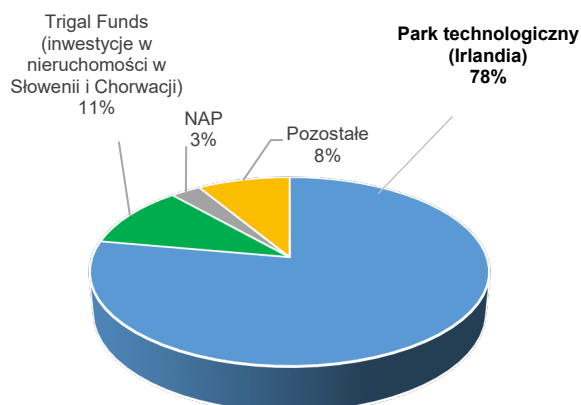
Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa posiadała grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 153,0 zł (35,8 euro), co stanowiło mniej niż 1% całości portfela nieruchomości Grupy, w porównaniu do 118,3 zł (27,2 EUR) na dzień 31 grudnia 2023 r. Grunty te zawierały prawo użytkowania wieczystego gruntów pod zabudowę mieszkaniową w wysokości 4,3 zł (1,0 EUR).

1.7.3 Finansowe aktywa trwałe

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa posiadała finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej o łącznej wartości 661,0 zł (154,7 EUR).

Grupa GTC zainwestowała poprzez:

- nabycie 25% instrumentów dłużnych parku technologiczny w Irlandii. Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi 514,5 zł (120,4 EUR);
- nabycie 34% udziałów w Trigal fund, który posiada 4 ukończone budynki komercyjne, Wartość godziwa tych udziałów na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi 70,5 zł (16,5 EUR);
- Nabycie 15% akcji w węgierskiej spółce publicznej - NAP Nyrt produkującej „zieloną energię” przy wykorzystaniu elektrowni słonecznych o łącznej mocy 57,6 MW (AC). Wartość godziwa tych udziałów na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi 18,8 zł (4,4 EUR),
- Pozostałe finansowe aktywa trwałe takie jak obligacje i fundusz. Wartość godziwa tych finansowych aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi 57,2 zł (13,4 EUR)



Finansowe aktywa trwałe na dzień bilansowy przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2024 r.	31 grudnia 2023 r.
Instrumenty dłużne parku technologicznego (Irlandia)	514,5	517,9
Trigal Funds (inwestycje w nieruchomości w Słowenii i Chorwacji)	70,5	60,4
Akcje NAP	18,8	-
Obligacje (ISIN HU0000362207)	16,2	-
Obligacje Grid Parity	28,2	9,1
Fundusz ACP	12,8	-
Razem	661,0	587,4

1.7.3.1. 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”). Projekt obejmuje budowę centrum przetwarzania danych dysponujące mocą na poziomie 179 MW, a także kampus naukowo-technologiczny. Inwestycja GTC polegała na nabyciu instrumentów dłużnych o wartości 115 . EUR (540,7 zł) i zgodnie z dokumentacją inwestycyjną GTC jest zobowiązana do dalszej finansowej partycypacji w projekcie do uzgodnionej kwoty ok. 9 EUR (42 zł) na pokrycie kosztów wskazanych w biznesplanie, obejmujących m.in. koszty uzyskania zezwoleń, finansowania, nakładów

inwestycyjnych oraz koszty operacyjne działalności. Do dnia 31 grudnia 2024 r. Grupa zainwestowała łącznie dodatkowo 5,1 EUR (21,9 zł), 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 m kw.): 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 EUR (16,2 zł) 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 lutym 2024 r. podpisano umowę z dużym najemcą, która jest zgodna z pozwoleniem na budowę.

Kolejnym kluczowym etapem projektu jest zakończenie robót drogowych oraz prac infrastrukturalnych, które mają zostać zakończone do końca 2025 r.

Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 31 grudnia 2024 r. wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wynosi 514,5 zł (120,4 EUR).

1.7.3.2. TRIGAL FUNDS

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 EUR. Głównym obszarem działalności Funduszu są Słowenia oraz Chorwacja, z całkowitą wartością aktywów 68,75 EUR. Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 r. Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 31 grudnia 2024 r. wykazana w sprawozdaniu finansowym wynosi 70,5 zł (16,5 EUR).

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości będące w posiadaniu Funduszu:

Projekt	Miasto/Kraj	Typ	Udział	Całkowita	Rok
			GTC	pow. najmu	ukończenia
			(%)	(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	

1.7.3.3 AKCJE NAP

Grupa GTC posiada 15% akcji w węgierskiej spółce publicznej – NAP. Kapitał zakładowy NAP wynosi 8,4 miliarda HUF (ok. 21,5 EUR; 92,8 zł) i spółka produkuje „zieloną energię” wykorzystując 73 elektrownie słoneczne o łącznej mocy 57,6 MW (AC). Celem NAP poprzez serię podwyższeń kapitału prywatnego i publicznego jest osiągnięcie całkowitej mocy energii słonecznej wynoszącej około 100 MW (AC), co znacząco przyczyni się do rocznej produkcji energii odnawialnej na Węgrzech.

W dniu 11 października 2024 r., pan Balázs Gosztonyi został powołany na stanowisko członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 11 października 2024 r.

Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 31 grudnia 2024 r. wykazana w sprowaniu finansowym wynosi 18,8 zł (4,4 EUR).

1.7.3.4 POZOSTAŁE

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 EUR w Funduszu ACP. Do końca 2023 r. GTC S.A. dokonało zapłaty 2,2 EUR. Strategia inwestycyjna Funduszu ACP polega na budowaniu portfela zabezpieczonych, generujących dochód instrumentów dłużnych w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw w Europie Środkowej

Obligacje Grid Parity

Obligacje Grid Parity zostały wyemitowane na 10 lat przez HG Energy Zrt w dniu 17 lipca 2019 r. ze stałą stopą procentową w wysokości 4% p.a. Obligacje zostaną spłacone w terminie zapadalności w dniu 15 lipca 2029 r.

Obligacje MBH Bank

Broker nabył także obligacje MBH Bank (ISIN HU0000362207) w kwocie 3,9 EUR (16,8 zł).

1.8 Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy

Niniejszy komentarz na temat rynków nieruchomości komercyjnych został przygotowany przez Jones Lang LaSalle IP, Inc. oraz iO Partners, zaś rynek nieruchomości mieszkaniowych przez Wüest Partner. 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 marca 2024 r.

1.8.1 Rynek powierzchni biurowych

I. Warszawa

Po kilku latach ograniczania zapotrzebowania na powierzchnię, powraca temat powiększenia portfolio. W badaniu JLL „Future of Work Survey” 64% respondentów przewiduje wzrost zatrudnienia w swoich przedsiębiorstwach do 2030 r., z czego 53% oczekuje zwiększenia zajmowanej powierzchni biurowej w ciągu najbliższych pięciu lat. Niedawne zapowiedzi ze strony znanych globalnych firm wskazują na tendencję do wprowadzania obowiązku częstszej obecności w biurze, przy czym niektóre z nich będą wymagać nawet pięciu dni roboczych w tygodniu i wdrożą środki śledzenia obecności. Przewidujemy, że polityka obecności w biurze będzie się nadal zmieniać w kierunku średnio czterech dni w tygodniu. Osiągnięcie tego celu oznacza, że potrzebna będzie większa przestrzeń: 57% respondentów naszego badania, zarówno „zwolenników pracy wyłącznie biurowej”, jak i „promotorów pracy hybrydowej”, wymieniło ekspansywne działania jako główne oczekiwania w okresie od 2025 do 2030 r.

Jednak w perspektywie krótkoterminowej uwaga przedsiębiorstw skupi się na optymalizacji portfolio i transformacji przestrzeni w odpowiednie miejsca pracy. Obecnie wiele organizacji wykazuje wysoki stopień pewności co do równowagi pomiędzy pracą hybrydową a pracą stacjonarną i są one gotowe do podejmowania decyzji w zakresie nieruchomości. W związku z tym przewidujemy, że coraz większa liczba wiodących podmiotów CRE zacznie realizować swoje strategie po okresie przestoju. Może to oznaczać przeprowadzkę do nowej przestrzeni lub rekonfigurację i przeprojektowanie istniejącej, aby lepiej spełniała wymagania pracowników i przewidywane oczekiwania biznesowe. W przypadku organizacji poszukujących nowej powierzchni, decyzje podjęte w 2025 r. będą musiały charakteryzować się pewnym stopniem elastyczności, aby zapewnić możliwość ekspansji w kolejnych latach.

Z uwagi na mniejszą podaż nowej powierzchni na rynku i jej dostępność w mniej pożądanym budynkach i lokalizacjach, konkurencja o najlepsze powierzchnie będzie się nasilać. Przedsiębiorcy muszą potwierdzić swoją strategię w zakresie rodzaju poszukiwanej powierzchni i być proaktywni, aby ją zabezpieczyć. Oznacza to większe nakłady na projektowanie biur, doświadczenie pracowników i oferowane usługi. Największym popytem cieszyć się będą lokalizacje w centrach miast, dzielnice o mieszanym przeznaczeniu, budynki z wiodącymi certyfikatami w zakresie zrównoważonego rozwoju i ekologii oraz „docelowe miejsca pracy”, które mogą pomóc przyciągnąć i zatrzymać uzdolnionych pracowników.

W kontekście zasobów biurowych w Warszawie, na koniec czwartego kwartału 2024 r. wynosiły one 6,3 mln mkw., z czego 473 000 mkw. było zajmowane przez właścicieli. W 2024 r. deweloperzy oddali do użytku 104 000 mkw. w Warszawie, co nadal stanowi wynik znacznie poniżej średniej z ostatnich kilku lat

(200 000 - 300 000 mkw.). W ciągu najbliższych dwóch lat aktywność deweloperska pozostanie na obniżonym poziomie. W latach 2025-2026 średnioroczny poziom nowej podaży wyniesie około 100 000 mkw. Blisko 30% powierzchni przewidzianej do pozyskania w tym okresie stanowią renowacje istniejących budynków biurowych.

W 2024 r. rynek odnotował stabilizację pod względem aktywności najemców. Popyt na nowoczesną powierzchnię biurową w okresie od pierwszego do czwartego kwartału wyniósł ok. 740 200 mkw. i był zbliżony do wyniku z 2023 r. Największym zainteresowaniem najemców cieszyło się Śródmieście, Centralna Dzielnica Biznesowa, Służewiec oraz korytarz Al. Jerozolimskich. Działania najemców były stymulowane przez odnowienia umów najmu, które odpowiadały za 46% całkowitego popytu.

Najbardziej aktywną grupą najemców były spółki z sektora usług finansowych, które odpowiadały za 19% popytu. Na drugim i trzecim miejscu znaleźli się najemcy z sektora produkcyjnego (13%) i IT (11%).

W porównaniu z czwartym kwartałem 2023 r. ogólny wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie wzrósł o 20 punktów bazowych i na koniec czwartego kwartału 2024 r. wyniósł 10,6%. Nieco słabszy, ale nadal stabilny popyt na wysokiej jakości biura spowodował, że „powierzchnie niewynajęte z powodu COVID” w budynkach oddanych do użytku w latach 2020-2023 zostały prawie w całości wchłonięte. Aktualna podaż powierzchni w tych nieruchomościach wynosi zaledwie 3,6%. Najwyższy wskaźnik powierzchni niewynajętej odnotowano w budynkach oddanych do użytku w 2024 r. (22,7%). Należy jednak pamiętać, że jest to ok. 20 000 mkw. w całkowitym wolumenie, który wynosi ponad 650 000 mkw. Większość niewynajętej powierzchni koncentruje się w budynkach ponad 10-letnich - głównie na Służewcu, w Śródmieściu i CBD. Obszary te ulegną największej transformacji pod względem podaży biurowej w nadchodzących latach.

W 2024 r. stawki czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe w CBD wzrosły o 7,7% rok do roku do 28 EUR/mkw. miesięcznie. Ceny za najlepsze aktywa w obszarach poza centrum odnotowały wzrost o 2,8% w ujęciu rocznym do 18,5 EUR/mkw. miesięcznie. Biorąc pod uwagę trwającą transformację segmentu premium w kierunku rynku wynajmującego, przewidywana jest kontynuacja trendu wzrostowego stawek czynszu w nadchodzących kwartałach.

II. Miasta regionalne w Polsce

Na koniec czwartego kwartału 2024 r. całkowite zasoby powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach biurowych w Polsce wyniosły 6,8 mln mkw. Podwyższony poziom wskaźnika powierzchni niewynajętej i ograniczony popyt przełożyły się na ograniczenie działań budowlanych na całym rynku. Część planowanych inwestycji biurowych zmieniła swoją przewidywaną funkcję, w dużej mierze przekształcając się w różne formaty mieszkaniowe (np. PRS i zwykłe mieszkania). Inne projekty są realizowane w dłuższych ramach czasowych lub jako inwestycje wielofunkcyjne, z mniejszym udziałem powierzchni biurowej. W rezultacie poziom oddawania do użytku nowych projektów będzie znacznie niższy w ciągu najbliższych 2-3 lat.

W ciągu roku całkowity wolumen transakcji najmu wyniósł 714 000 mkw. wobec 741 000 mkw. w roku 2023. Popyt na powierzchnie biurowe był w dużej mierze stymulowany przez odnowienia umów najmu, które odpowiadały za 51% całkowitego popytu. W miastach takich jak Kraków i Wrocław udział renegocjacji wyniósł ok. 60%.

Na koniec czwartego kwartału 2024 r. wskaźnik powierzchni niewynajętej dla ośmiu głównych rynków regionalnych wyniósł 17,8% w porównaniu do 17,5% w czwartym kwartale 2023 r. Niemal wszystkie rynki regionalne zmagają się z relatywnie wysoką dostępnością wolnej powierzchni w nieruchomościach oddanych do użytku po 2019 r. Wynik ten jest bezpośrednio związany z ograniczoną aktywnością sektora nowoczesnych usług dla biznesu (ograniczona liczba nowych podmiotów wchodzących na rynek, optymalizacja powierzchni ze względu na pracę hybrydową, nacisk na odnawianie umów najmu). Ogólny

wskaźnik powierzchni niewynajętej prawdopodobnie spadnie jednak w 2025 r. w związku z niewielką liczbą nowych projektów oddanych do użytkowania i stopniowym ożywieniem popytu ze strony najemców.

W ciągu roku prawie wszystkie miasta regionalne odnotowały wzrost stawek czynszu za najlepsze aktywa. Jedyny wyjątek stanowiły Katowice i Łódź. Oba rynki borykały się z wysokim wskaźnikiem powierzchni niewynajętej, wynoszącym ok. 23%. Na koniec 2024 r. najwyższe stawki wśród głównych miast regionalnych odnotowano w Krakowie (15,50-18,50 EUR/mkw./miesiąc), Poznaniu (14,50-17,00 EUR/mkw./miesiąc) i Wrocławiu (14,5-16,50 EUR/mkw./miesiąc). Przewiduje się, że w nadchodzących dwunastu miesiącach presja wzrostowa utrzyma się. Średni okres najmu w nowych budynkach wynosi 5-7 lat (coraz częściej wydłuża się do 10 lat). W przypadku starszych nieruchomości, gdzie obserwujemy wysoki udział renegotjacji, dostępne są bardziej elastyczne warunki najmu - 3-5 lat w przypadku nowych umów i 2-5 lat w przypadku renegotjacji. Większa elastyczność w zakresie okresu najmu i warunków umowy niewątpliwie stanowi przewagę konkurencyjną dla starszych budynków.

III. Budapeszt

Całkowite zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych w Budapeszcie wynoszą obecnie 4,5 mln mkw. Składają się na nie 3,6 mln mkw. spekulacyjnej powierzchni biurowej kategorii „A” i „B” oraz 851 605 mkw. powierzchni zajmowanej przez właścicieli. W 2024 r. deweloperzy oddali do użytku 103 700 mkw. powierzchni biurowej, czyli podobną ilość jak w 2023 r. Powyższe dane obejmują północne skrzydło biurowca Liberty o powierzchni 19 780 mkw., czwartą fazę parku biurowego Madarász o powierzchni 14 600 mkw. oraz nową siedzibę firmy Richter o powierzchni 17 400 mkw. Na koniec 2024 roku w budowie znajdowało się jedynie 96 580 mkw. powierzchni biurowej, co stanowi najniższy wynik od 2015 r.

Co więcej, ponad 320 000 mkw. powierzchni biurowej jest w budowie w ramach planów relokacji siedziby węgierskiego rządu do własnej nieruchomości. Według naszych prognoz, zasoby powierzchni biurowej w Budapeszcie będą powiększać się o 8% w ciągu najbliższych 2,5 roku.

Całkowity popyt został oszacowany na 170 630 mkw. w czwartym kwartale 2024 r., co oznacza wzrost o 30% rok do roku. Odnowienia umów najmu osiągnęły wyjątkowo wysoki udział w całkowitym popycie, stanowiąc 76% w czwartym kwartale 2024 roku. Nowe umowy najmu stanowiły 18% całkowitego wolumenu najmu. Najem dodatkowej powierzchni obejmował 4%, a wstępne umowy najmu osiągnęły 2% udziału w całkowitej aktywności w zakresie najmu w czwartym kwartale 2024 r.

W 2024 r. całkowity popyt wyniósł 502 150 mkw. i był o 8% wyższy niż w 2023 r. Popyt netto (z wyłączeniem odnowień umów i transakcji zawieranych przez właścicieli nieruchomości) wyniósł 190 730 mkw. w 2024 r., wskazując na 20% spadek w porównaniu do rocznego wyniku z 2023 r.

W czwartym kwartale 2024 r. wskaźnik powierzchni niewynajętej nieznacznie wzrósł do 14,1%, co oznacza wzrost o 0,1 p.p. kwartał do kwartału i o 0,8 p.p. rok do roku. Najniższy wskaźnik powierzchni niewynajętej odnotowano w Centralnej Budzie przy poziomie 8%, podczas gdy najwyższy wskaźnik powierzchni niewynajętej utrzymał się na rynkach peryferyjnych (28,6%).

Średni czynsz wywoławczy utrzymał się na stabilnym poziomie 25,00 EUR/mkw. miesięcznie w najlepszych lokalizacjach Budapesztu, podczas gdy stawki czynszu wywoławczego w budynkach kategorii „A” mogą wahać się od 15,0 do 26,0 EUR/mkw. miesięcznie. Najwyższe stawki czynszu nadal były prezentowane w dzielnicy CBD.

IV. Bukareszt

Zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych w Bukareszcie utrzymały się na stabilnym poziomie 3,4 mln mkw. na koniec 2024 r. z ograniczoną nową podażą w tym okresie. W czwartym kwartale 2024 r. oddano do użytku 15 500 mkw. powierzchni biurowej w ramach jednego projektu. Powierzchnia inwestycji

będących w trakcie budowy wzrosła o ok. 22% rok do roku do 67 500 mkw. z terminem oddania zaplanowanym na I kw. 2025-2026. Spośród nich 20 600 mkw. w One Technology District to w pełni wynajęta powierzchnia dla Infineon Technologies, co sygnalizuje początek nowego trendu dla dużych najemców. Projekty będące w budowie realizowane są w dzielnicach Floreasca-Barbu Vacarescu (46,5%), Dimitrie Pompeiu (30,5%) i Centrum-Zachód (23%).

W 2024 r. w Bukareszcie wynajęto łącznie 321 700 mkw., czyli o 21% mniej niż w 2023 r., ale o 6% więcej niż średnia pięcioletnia. Popyt netto (popyt brutto z wyłączeniem odnowień i renowacji umów) wyniósł 162 300 mkw. i był o 11% niższy niż w 2023 r. Najwyższy poziom aktywności najemców brutto odnotowano w dzielnicach Floreasca - Barbu Vacarescu (34%), Centrum - Zachód (24%) i CBD (12%). Największy udział w popycie brutto miał sektor technologii komputerowych i zaawansowanych technologii (58%), następnie sektor produkcji i energii (11,4%) oraz sektor usług konsumenckich i rekreacji (10,1%).

Dzięki rosnącej aktywności najemców w ostatnim kwartale roku, absorpcja netto* wyniosła około 50 000 mkw. kwartał do kwartału.

Tym samym wskaźnik powierzchni niewynajętej odnotował jedynie marginalny spadek do poziomu 12,9%. Największy wzrost obłożenia w ujęciu kwartał do kwartału odnotowano w dzielnicy Centrum-Zachód.

Typowe stawki czynszu w Bukareszcie wynoszą od 14,5 do 17,5 EUR za mkw. miesięcznie. Stawki czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe utrzymują się na stabilnym poziomie 22,0 EUR za mkw.

V. Belgrad

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Belgradzie (CBD, centrum miasta, szerszy obszar miejski, pozostały obszar miejski i tereny podmiejskie) wynoszą około 1,3 mln mkw. Obecnie w budowie znajduje się około 100 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Klasa A stanowi 70% całkowitych zasobów, a klasa B 30%. Około 70% nowoczesnej powierzchni biurowej znajduje się w Nowym Belgradzie (CBD), 21% w centrum Belgradu, a pozostałe 9% w innych częściach miasta.

W 2024 r. oddano do użytku projekty Artklasa, Brankov Business Center i St. Sava Business Center. Projekty te zwiększyły zasoby powierzchni biurowej o prawie 23 000 mkw. W wyniku tych działań na rynek trafiło jedynie około 2% nowej powierzchni biurowej. Oddanie do użytku budynku biurowego BIGZ zostało przesunięte w czasie i obecnie znajduje się w fazie końcowej.

Około 70% wszystkich nowych transakcji najmu miało miejsce w centralnej dzielnicy biznesowej. Większość wynajętych powierzchni miała 200-600 metrów kwadratowych. Wskaźnik powierzchni niewynajętej wyniósł średnio dla rynku 4,3%, natomiast dla projektów klasy A osiągnął poziom poniżej 4,0%. Jest on o około 3% niższy niż w 2022 r.

Stawki czynszu wywoławczego dla projektów klasy A wahają się od 17,0 do 18,0 EUR/mkw. miesięcznie (wzrost z 17,0 EUR w 2023 r.).

VI. Zagrzeb

Rynek biurowy w Zagrzebiu pozostawał relatywnie stabilny w 2024 r. W centralnej dzielnicy biznesowej miasta nie oddano do użytku żadnej nowej powierzchni biurowej, choć odnotowano pewien wzrost podaży na obszarach peryferyjnych. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A i B szacowane są obecnie na około 1,2 mln mkw.

W zakresie planowanych inwestycji, zakończenie budowy czwartego budynku kompleksu GTC Matrix – budynku D – przewidywane jest na koniec 2025 r. Obecnie w realizacji znajduje się ok. 50 000 mkw. nowej powierzchni, w tym wieża biurowa VMD (20 000 mkw.) oraz kompleks Park Avenue (ponad 30 000 mkw.), których oddanie do użytku planowane jest odpowiednio na lata 2026 i 2027.

Wśród projektów w fazie przygotowawczej znajdują się inwestycje, których realizacja ma rozpocząć się w najbliższym czasie. Do kluczowych przedsięwzięć należy m.in. Arena Business Centre (9 900 mkw.), pierwsza faza kompleksu Buzin City Island, która przewiduje budowę ok. 150 000 mkw. nowej powierzchni biurowej, a także Supernova Office Tower (15 500 mkw.) oraz Landmark Green Towers (ok. 32 000 mkw.).

Całkowity popyt brutto w 2024 roku wyniósł ok. 17 000 mkw., co oznacza wzrost w stosunku do roku poprzedniego. Na poziom aktywności najemców istotny wpływ miały przedłużenia obowiązujących umów najmu. Wskaźnik powierzchni niewynajętej pozostaje najniższy w regionie i na koniec 2024 r. wyniósł ok. 4%. Stawki czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe utrzymywały się w przedziale 16,00–16,50 EUR/mkw./miesiąc.

1.8.2 Rynek nieruchomości handlowych

I. Polska

Pomimo utrzymujących się wyzwań rynkowych, perspektywy dla sektora handlowego w Polsce w 2025 r. dają powody do umiarkowanego optymizmu. Nastroje te wspierane są prognozowanym odbiciem wolumenu sprzedaży detalicznej, która w latach 2025–2027 ma wzrosnąć o 11,7%. Jednocześnie średnioroczna stopa inflacji spadła z poziomu 14,4% w 2022 r. do 3,8% w 2024 r. W 2025 r. spodziewany jest przejściowy wzrost inflacji do 4,5%, po czym przewidywany jest jej ponowny spadek do 3,6% w 2026 r. (dane: Oxford Economics). Co istotne, prognozy wskazują, że Polska może osiągać wyniki pozwalające na dalsze zmniejszanie dystansu rozwojowego wobec państw strefy euro – przy równoczesnym spadku presji inflacyjnej.

Wybrane wskaźniki makroekonomiczne i rynkowe:

- PKB: prognozowany skumulowany wzrost gospodarczy w latach 2025–2027 wynosi 10,1%.
- CPI: inflacja na poziomie 4,5% prognozowana na 2025 r., z przewidywanym stopniowym spadkiem w kolejnych latach.
- Sprzedaż detaliczna: prognozowany trzyletni wzrost wolumenu sprzedaży o 11,7% (2025–2027), przewyższający dynamikę notowaną w rozwiniętych gospodarkach europejskich.

Rok 2024 przyniósł silny wzrost podaży powierzchni handlowej, z niemal 600 000 mkw. oddanych do użytku – co stanowi najwyższy wynik od 2017 r. Jednocześnie zmieniła się struktura nowej podaży. Ponad 420 000 mkw. zrealizowano w formie parków handlowych, co przewyższa średnioroczne wartości notowane dla centrów handlowych w latach 2010–2017. W segmencie centrów handlowych oddano zaledwie jeden obiekt o powierzchni ok. 55 000 mkw., jednak aktywność deweloperska w tym obszarze nie została wstrzymana. Trwa intensywna przebudowa starszych obiektów, a kolejne lata zapowiadają szeroko zakrojone procesy modernizacyjne, zwłaszcza w odniesieniu do obiektów wybudowanych w latach 2000–2010.

Nowe inwestycje handlowe dostarczają nowoczesną ofertę zarówno do małych miast, jak i na obrzeża dużych aglomeracji. Znacząca część nowej podaży trafiła do miast poniżej 100 tys. mieszkańców oraz powyżej 500 tys. – łącznie odpowiadając za 400 000 mkw. powierzchni oddanej w 2024 r. Dodatkowo, w miastach o populacji od 100 tys. do 500 tys. mieszkańców zrealizowano 190 000 mkw. nowej powierzchni.

Rynek pozostaje aktywny – w budowie znajduje się ponad 460 000 mkw. powierzchni handlowej, z czego 80% przypada na parki handlowe i centra typu convenience. Podobna struktura planowana jest dla

projektów zapowiadanych na 2025 rok, które w dużej mierze koncentrują się właśnie na tych formatach. Oznacza to, że rynek w nadchodzącym roku nadal będzie napędzany przez nowe parki handlowe i centra typu convenience.

Do końca 2024 r. zrealizowano sześć centrów handlowych, w tym dwa o powierzchni przekraczającej 10 000 mkw.

Kluczowe trendy i wydarzenia na rok 2025:

- Wzrost znaczenia doświadczeń zakupowych: rynek detaliczny w Polsce podąża za globalnymi trendami, gdzie coraz większe znaczenie mają emocje, czas i poczucie przynależności. Obiekty handlowe będą coraz silniej zorientowane na ofertę gastronomiczną i rozrywkową.
- Dominacja parków handlowych, które pozostają głównym źródłem nowej podaży, zwłaszcza w mniejszych miastach, pełniąc funkcję lokalnych centrów kompleksowych zakupów.
- Wyniki operacyjne za 2024 r. podkreśliły potrzebę transformacji niektórych obiektów – centra o wysokiej efektywności umocniły swoją pozycję, natomiast obiekty o słabszych wynikach wymagają przebudowy, repozycjonowania lub są stopniowo wycofywane z rynku (ok. 100 000 mkw. wycofano w 2024 r.).
- Nowe marki na polskim rynku detalicznym. 2024 r. przyniósł debiut takich marek jak Uniqlo, Arket, Made by Society, Pan Majsterkowicz, Kamalion i Piekarnia Luca.
- Stabilizacja stawek czynszowych i powrót do poziomów sprzed pandemii, a dla wybranych najlepszych nieruchomości widoczna jest już przestrzeń do wzrostu.
- Transakcje o łącznej wartości 1,6 mld EUR zawarte w 2024 r. potwierdzają rosnące zainteresowanie sektorem ze strony inwestorów instytucjonalnych. Prognozowane łagodzenie inflacji oraz potencjalne obniżki stóp procentowych mogą dodatkowo stymulować aktywność rynkową.
- Integracja handlu tradycyjnego i e-commerce nabiera strategicznego znaczenia. Choć pełna integracja nadal stanowi wyzwanie, może stać się kluczowym czynnikiem przewagi konkurencyjnej dla wiodących sieci detalicznych.
- Spodziewane są przełomowe inwestycje. Po roku zdominowanym przez rozwój parków handlowych, na horyzoncie pojawiają się projekty większej skali, które są już w fazie realizacji lub wkrótce ruszą.

II. Aglomeracja warszawska

W grudniu 2024 r. całkowite zasoby powierzchni handlowej w aglomeracji warszawskiej – obejmujące wielkopowierzchniowe obiekty handlowe ($GLA \geq 5\ 000$ mkw.) oraz centra convenience ($2\ 000 \leq GLA \leq 4\ 999$ mkw.) – wyniosły 2,2 mln mkw. Centra handlowe stanowiły 63% całkowitych zasobów, parki handlowe – 17%, a wolnostojące magazyny handlowe – 12%. Dodatkowo, centra convenience i outlet odpowiadały odpowiednio za 5% i 3% powierzchni.

Pod względem nasycenia powierzchnią handlową aglomeracja warszawska zajęła piąte miejsce wśród głównych rynków miejskich w Polsce, z wynikiem 491 mkw. na 1 000 mieszkańców. Najwyższe wskaźniki odnotowano w Poznaniu (601 mkw.) i Wrocławiu (588 mkw.). Na koniec 2024 r. w aglomeracji realizowany był jedynie jeden niewielki projekt – rozbudowa istniejącego obiektu o 3 200 mkw.

Roczna siła nabywcza per capita w aglomeracji warszawskiej wyniosła 15 814 EUR (2023 r.), co stanowi ok. 61% więcej niż średnia krajowa na poziomie 9 808 EUR.

Średni wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie na koniec 2024 r. wyniósł 3,1%, kontynuując trend spadkowy obserwowany w poprzednich latach (4,0% w 2023 r. i 4,4% w 2022 r.). Wskaźnik ten pozostaje poniżej średniej dla głównych aglomeracji w Polsce, która w 2024 r. wyniosła 3,4%.

Stawki czynszu za najlepsze lokale w centrach handlowych (moda, butiki o powierzchni 100 mkw.) w Warszawie oszacowano na poziomie 110–135 EUR/mkw./miesięcznie. Dla najlepszych lokali w parkach handlowych (lokale o powierzchni 1 000 mkw.) stawki czynszu wahały się od 12 do 19 EUR/mkw./miesięcznie.

III. Belgrad

W 2024 r. całkowite zasoby powierzchni handlowej w Belgradzie wzrosły do 431 000 mkw., co potwierdza systematyczny rozwój lokalnego rynku. Choć w ciągu roku nie oddano do użytku żadnego nowego centrum handlowego, rynek nadal ewoluował poprzez rozbudowę i modernizację istniejących obiektów. Jedną z kluczowych inwestycji było powiększenie centrum handlowego AVA o dodatkowe 10 000 mkw.

Renowacja i modernizacja istniejącej infrastruktury handlowej pozostaje dominującym trendem. W 2023 r. zrealizowano kompleksową modernizację centrum Zira, a w 2024 r. rozpoczęto zakrojony na szeroką skalę projekt przebudowy centrum Ušće. Dodatkowo, planowana jest rozbudowa centrum Beo o ok. 4 000 mkw., co podkreśla koncentrację rynku na podnoszeniu jakości istniejących zasobów, a nie tworzeniu nowych obiektów od podstaw.

Pomimo dalszego rozwoju podaży, ogólne warunki rynkowe pozostały względnie stabilne w porównaniu z rokiem 2023. Czynsze za najlepsze lokale handlowe utrzymywały się w przedziale 26,0–29,0 EUR/mkw./miesięcznie, natomiast w topowych lokalizacjach osiągały poziom ok. 60,0 EUR/mkw./miesięcznie. Utrzymujący się poziom stawek czynszowych, w połączeniu z dalszymi inwestycjami w modernizację i rozbudowę, wskazuje na odporność belgradzkiego rynku oraz trwały popyt na wysokiej jakości powierzchnie handlowe.

IV. Zagrzeb

W ostatnich latach parki handlowe w Chorwacji konsekwentnie umacniają swoją pozycję najbardziej aktywnego i dynamicznego segmentu rynku handlowego. W 2024 r. zasoby tego typu obiektów wzrosły o 7%, osiągając poziom ok. 600 000 mkw., co potwierdza utrzymujący się silny popyt na ten format w skali ogólnokrajowej. Zasoby centrów handlowych w Zagrzebiu pozostały na stabilnym poziomie 454 000 mkw., podczas gdy całkowita powierzchnia handlowa w kraju wyniosła około 1,2 mln mkw.

Do kluczowych wydarzeń rynkowych w aglomeracji Zagrzebia należy zaliczyć oddanie do użytku parku handlowego Stop Shop w Dugo Selo (9 000 mkw.). Ponadto w Vodicach uruchomiono SunPark – pierwszy tego typu obiekt w regionie, o powierzchni około 6 000 mkw. Ekspansja w mniejszych miastach wpisuje się w rosnące zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię handlową w lokalizacjach podmiejskich i peryferyjnych.

Zgodnie z obowiązującymi trendami, priorytetem rynku pozostaje dalszy rozwój parków handlowych, które postrzegane są jako najbardziej perspektywiczny segment z punktu widzenia napływu kapitału inwestycyjnego. W Zagrzebiu trwa budowa FT Park Jankomir, który znacząco zwiększy ofertę handlową miasta. Rozbudowywane są również Designer Outlet Ikea oraz park handlowy Ingka, co dodatkowo wzmocni lokalny krajobraz handlowy.

W zakresie zwrotu z inwestycji, stopy kapitalizacji dla najlepszych centrów handlowych w IV kwartale 2024 r. kształtowały się w przedziale 8,00–8,25%, co świadczy o stabilności rynku. Dla parków handlowych były one nieco wyższe – od 8,25% do 8,50%.

V. Sofia

Aktualna jest budowa jednego centrum handlowego w Płowdiwie (57.000 mkw.) oraz 121.000 mkw. w 11 parkach handlowych w Sofii (87.000 mkw.), a także na terenach wiejskich (34.000 mkw.). Uzupełnią one istniejące zasoby centrów handlowych wynoszące 671.000 mkw. (z czego 402.000 mkw. znajduje się w Sofii) i 198.000 mkw. parków handlowych (z czego 124.000 mkw. znajduje się również w stolicy).

Wzrost popytu konsumpcyjnego w połączeniu z rozwojem sieci handlowych prowadzi do stałego zapotrzebowania na parki handlowe w małych miastach, z populacją od 50 do 100 tys. osób. Można zauważyć, że mniejsze miejscowości, z populacją poniżej 30 tys. osób, również wykazują obecnie aktywność w zakresie rozwoju parków handlowych.

Popyt w centrach handlowych w pierwszej połowie roku wyniósł ponad 8 440 mkw. Powyższe pojęcie nie obejmuje relokacji w ramach tego samego centrum handlowego. Liczba ta jest porównywalna z pierwszą połową 2023 r. i przewidujemy podobny wolumen na koniec roku.

Średni wskaźnik powierzchni niewynajętej w istniejących parkach handlowych i centrach handlowych wynosi około 3% (spadek z 5% rok temu).

Czynsze za najlepsze powierzchnie pozostały na niezmiennym poziomie w porównaniu z końcem 2023 r. i wyniosły 43 EUR za mkw. miesięcznie w centrach handlowych i 11 EUR za mkw. miesięcznie w parkach handlowych. Przewiduje się, że stawki czynszu pozostaną stabilne w perspektywie krótkoterminowej, z tendencją wzrostową w projektach wysokiej jakości w perspektywie średnioterminowej. Tendencja ta wynika z braku wolnych powierzchni, zwiększonego popytu ze strony lokalnych i międzynarodowych detalistów oraz poprawy siły nabywczej ludności.

Centra handlowe ponownie odnotowują wzrost odwiedzalności, obrotów, stawek czynszu i wskaźników wynajęcia powierzchni. W tym kontekście trend optymalizacji struktury najemców będzie kontynuowany.

Zauważalna jest również tendencja do otwierania większej liczby sklepów należących do jednej marki. Jest to oznaka rozwoju rynku, ponieważ indywidualna koncepcja pozwala na lepszą reprezentację konkretnej marki. Częścią ewolucji handlu detalicznego jest to, że powiększająca się liczba detalistów planuje nowoczesne formaty outletów w sklepach wolnostojących.

1.8.3 Rynek nieruchomości mieszkaniowych

I. Niemcy

Niedobór podaży na rynku mieszkań na wynajem utrzymuje się. W czwartym kwartale 2024 r. liczba mieszkań na wynajem wprowadzonych na rynek po raz pierwszy, pozostała poniżej poziomu z poprzedniego kwartału. Trwający popyt dodatkowo wzmacnia trend rosnących stawek czynszu. W rezultacie stawki czynszu w czwartym kwartale 2024 r. przekroczyły zarówno poprzedni rok, jak i poprzedni kwartał we wszystkich kategoriach.

Jednocześnie odnotowany dalszy spadek w liczbie wydanych pozwoleń na budowę. W 2024 r. ich liczba dla lokali mieszkalnych spadła o 16,8% w porównaniu z rokiem poprzednim. Cel niemieckiego rządu, jakim było wydanie 400 000 nowych pozwoleń na budowę rocznie, został w dużym stopniu nieosiągnięty w 2024 r., kiedy to wydano ich zaledwie około 216 000. W tym kontekście przewiduje się, że rynek mieszkań na wynajem pozostanie pod presją w 2025 r., szczególnie w dużych miastach, co dodatkowo zwiększy poziom czynszów wywoławczych.

Dopiero po pewnym czasie będziemy w stanie stwierdzić, jakie środki w zakresie polityki mieszkaniowej wdroży nowo wybrany rząd po wyborach federalnych i jak wpłyną one na ceny najmu i proces inwestycyjny w zakresie budowy nowych mieszkań.

1.8.4 Rynek inwestycyjny

I. Polska

Czwarty kwartał 2024 r. dostarczył wyraźnych dowodów na odnowienie zaangażowania inwestorów na rynku inwestycyjnym. Zaobserwowano znaczny wzrost alokacji kapitału i konkurencyjne oferty. Na całym świecie strach przed popełnieniem błędu jest wypierany przez strach przed przegapieniem, trend ten wydaje się przejawiać również w polskim krajobrazie inwestycyjnym.

Wolumen transakcji na poziomie 2,3 mld EUR w samym czwartym kwartale był porównywalny z całorocznymi inwestycjami w 2023 r. i zwiększył łączną wartość w 2024 r. do 4,8 mld EUR. Poprawa nastrojów rynkowych była widoczna w transakcjach na dużą skalę, zwłaszcza w sektorze biurowym i handlowym. Wartość transakcji w każdym z tych segmentów wyniosła 1,6 mld EUR, co w obu przypadkach stanowiło prawie czterokrotny wzrost w porównaniu z trudnym rokiem 2023.

Sektor biurowy powrócił jako kluczowy motor napędowy rynku inwestycyjnego w Polsce. Aktywność inwestycyjna była nieporównywalnie wyższa niż rok wcześniej – tylko w ostatnim kwartale 2024 r. wolumen transakcji biurowych przekroczył 600 mln EUR. Co istotne, oprócz dużych transakcji jednostkowych, widoczna była również aktywność inwestorów typu core w Warszawie. Równolegle utrzymywało się zainteresowanie transakcjami typu Core+ i Value-add. Warto również odnotować, że od 2022 r. pojawiają się pierwsze transakcje dla najlepszych nieruchomości poza Warszawą.

Rosnąca liczba aktywnych oferentów w 2024 r. przyczyniła się do stabilizacji poziomu stawek kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości dla większości segmentów rynku. Na koniec grudnia stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów biurowych w Warszawie, z umowami najmu przekraczającymi pięć lat, szacowano na poziomie ok. 6,00%. W Krakowie – wiodącym rynku regionalnym – stopy te kształtowały się na poziomie ok. 7,00%.

W sektorze handlowym kluczowy udział w rocznym wolumenie miały trzy duże transakcje: zakup Silesia City Center w Katowicach, centrum handlowego Magnolia Park we Wrocławiu oraz sprzedaż portfela handlowego Cromwell. Choć w Warszawie nie zawarto żadnych transakcji w segmencie handlowym, na podstawie nastrojów rynkowych JLL oszacował stopy kapitalizacji dla najlepszych centrów handlowych w IV kwartale 2024 r. na poziomie ok. 6,50%. Dla najlepszych parków handlowych stopy kapitalizacji wynoszą obecnie ok. 7,25%.

II. Węgry

Całkowity wolumen inwestycyjny w 2024 r. wyniósł ok. 425 mln EUR, co oznacza najniższy poziom roczny od 2015 roku i spadek o ok. 30% rok do roku. Utrzymująca się niepewność rynkowa, brak transakcji referencyjnych oraz wysokie koszty finansowania pozostawały kluczowymi barierami ograniczającymi aktywność inwestorów.

Nic dziwnego, że w tak wymagającym otoczeniu dominację utrzymali nabywcy lokalni, którzy odpowiadali za blisko 75% całkowitego wolumenu. W toku rozmów z nabywcami, otrzymaliśmy potwierdzenie zaangażowania inwestorów węgierskich i lokalnych na rynku zakupowym – w 2023 r. udział inwestorów lokalnych wyniósł aż 90%.

Przewidujemy, że inwestorzy instytucjonalni pozostaną ostrożni, a kapitał prywatny będzie nadal aktywnie poszukiwał korzystnych transakcji.

Spadek aktywności w klasie aktywów biurowych, widoczny w 2023 r., utrzymywał się w 2024 r., z zamknięciem tylko dwóch transakcji biurowych generujących przychód. Jednakże należy zauważyć, że w ofercie znajdują się obecnie różne budynki i spodziewamy się licznych transakcji w pierwszej połowie 2025 r. Z naszego doświadczenia wynika, że najbardziej atrakcyjne są aktywa z potencjałem tworzenia wartości lub oferowane w oportunistycznych cenach, zazwyczaj po niższych cenach, przy kwotach poniżej 30 mln EUR. Wszystkie oferty powyżej tego progu wykazują trudności z wygenerowaniem znaczącego zainteresowania, o ile nie oferuje unikalnego punktu sprzedażowego, takiego jak lokalizacja w centrum miasta lub długi okres WAULT z w pełni wynajętą nieruchomością. W sumie odnotowaliśmy osiem transakcji w tej klasie aktywów: dwa aktywa przynoszące przychód, dwa przeznaczone do zajęcia przez właściciela i cztery do przebudowy. Łączna wartość tych ośmiu aktywów wyniosła około 90 mln EUR. Najbardziej znaczącą transakcją w tej klasie aktywów było pozarynkowa sprzedaż przez WING nieruchomości Honvéd Center o powierzchni 6 500 mkw. w centrum miasta. Obiekt został sprzedany nowemu podmiotowi na rynku niemieckim, Helmut Greve Bau und Boden.

Aktywa handlowe wykazały dużą aktywność w 2024 r., składając się na około 24% całkowitego wolumenu inwestycji o wartości około 104 mln EUR. Najbardziej pożądanymi aktywami były te zajmowane przez sieci handlowe charakteryzujące się wysoką efektywnością, zazwyczaj z długimi okresami WAULT. Najbardziej znaczącą transakcją tego roku była sprzedaż projektu Vörösmarty No1 przez Revetas spółce Indotek. Umowa została podpisana pod koniec 2023 r., a zamknięcie transakcji nastąpiło w 1 kwartale 2024 r. Ponadto węgierski Unione, doświadczony przedsiębiorstwo w tej klasie aktywów, zakupił dwa pozamiejskie obiekty Interspar, zwiększając tym samym wielkość swojego portfela nieruchomości handlowych do sześciu.

Erste Real Estate Fund kontynuował rozbudowę swojego portfela nieruchomości handlowych, nabywając samodzielny market budowlany OBI na obrzeżach Budapesztu od Adventum - węgierskiego przedsiębiorstwa zarządzającego inwestycjami. Fundusz ten nabył również zupełnie nowy sklep spożywczy Aldi z wyjątkowo długim okresem najmu w Budapeszcie. Odnotowano również dwie transakcje sprzedaży i leasingu zwrotnego dotyczące lokali Decathlon w Kecskemét i Zalaegerszeg.

Według naszych szacunków stopy kapitalizacji utrzymały się na poziomie 6,75% dla budynków biurowych (jednak budynki zlokalizowane w CBD mogły wykazywać niższe stopy) i 7,25% dla centrów handlowych w czwartym kwartale 2024 r.

III. Rumunia

W 2024 r. wolumen inwestycji na rumuńskim rynku nieruchomości przekroczył poziom 900 mln euro, co oznacza wzrost o ponad 50% względem rekordowego 2023 r. Największy udział w całkowitej aktywności inwestycyjnej przypadł na nieruchomości przemysłowe (40%), następnie obiekty handlowe (31%) oraz biurowe (ok. 23%).

Pomimo wyraźnego spowolnienia aktywności w czwartym kwartale 2024 r. – wynikającego z przesunięcia realizacji kilku istotnych transakcji na rok 2025 – łączny wolumen inwestycyjny przewyższył poziom z 2023 r. o niemal 50%. Oczekuje się, że pozytywna dynamika utrzyma się w 2025 roku.

Największą transakcją roku była sprzedaż CTP portfela Globalworth Industrial. Obiekty o łącznej powierzchni 270 000 mkw. zostały wycenione na około 170 mln euro.

Segment transakcji inwestycyjnych w nieruchomości biurowe również wykazał wzmożoną aktywność w Rumunii. Łączna wartość transakcji w tym sektorze osiągnęła poziom 143,5 mln euro, co oznacza ponad dwukrotny wzrost względem analogicznego okresu w 2023 r.

W pozostałych sektorach kluczowe transakcje obejmowały: sprzedaż WDP obiektu Expo Market Doraly (handel detaliczny), sprzedaż Brasov Retail Park lokalnemu inwestorowi oraz nabycie parku handlowego Funshop Park Turda przez BT Asset Management.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych na koniec 2024 r. utrzymały się na stabilnym poziomie 7,75%. Dla centrów handlowych i obiektów przemysłowych odnotowano umiarkowany wzrost o 25 punktów bazowych, do poziomu 8,00%. W 2025 r. oczekiwane jest zwiększenie płynności rynku, co będzie wynikać z prognozowanego spadku inflacji i dalszej korekty stóp procentowych w kierunku bardziej zrównoważonych poziomów.

IV. Serbia

Rynek nieruchomości w Republice Serbii utrzymał stabilny trend wzrostowy w 2024 r., notując roczny wzrost wolumenu inwestycyjnego na poziomie ok. 5% w porównaniu z 2023 rokiem. Głównymi motorami aktywności były sektory handlowy i hotelowy, przy czym sektor biurowy również odnotował kilka znaczących transakcji.

Największą transakcją roku był zakup centrum handlowego Promenada Novi Sad przez BIG CEE za kwotę 177 mln euro. Była to jednocześnie największa transakcja na rynku detalicznym w Serbii w ostatnich latach.

Pomimo ograniczonej podaży, segment biurowy pozostaje aktywny. Do najważniejszych transakcji należy zaliczyć sprzedaż dwóch budynków w kompleksie Hyde Park City o łącznej wartości 21 mln EUR oraz budynku Mia Dorćol za 9 mln euro. Transakcje te potwierdzają utrzymujące się zainteresowanie inwestorów aktywami biurowymi, pomimo umiarkowanej skali rynku.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych budynków biurowych w czwartym kwartale 2024 r. pozostały stabilne, mieszcząc się w przedziale 8,00–8,50%, co jest zgodne z poziomami obserwowanymi w ostatnich latach.

V. Chorwacja

W ostatnich latach Chorwacja konsekwentnie utrzymuje pozycję regionalnego lidera pod względem liczby oraz wartości transakcji na rynku nieruchomości. Pomimo obserwowanego w 2024 r. spadku wolumenu inwestycyjnego, rynek pozostał relatywnie aktywny, co potwierdza jego odporność i dojrzałość.

Na przykład odnotowano sprzedaż biurowca Zagreb Tower o powierzchni ok. 26 000 mkw., który S Immo zbyło na rzecz OTP Group. Równolegle ogłoszono sprzedaż budynku HOTO Business Tower o powierzchni 15 500 mkw. w Zagrzebiu, przy czym wartość transakcji nie została ujawniona. Dodatkowo Immofinanz sprzedał biurowiec Grand Center Zagreb (16 000 mkw.) lokalnemu podmiotowi z sektora nieruchomości.

VI. Bułgaria

Znaczący, bo sięgający 106%, wzrost wolumenu inwestycji w 2024 r. był skutkiem pojedynczej transakcji portfelowej w segmencie logistyki, której celem było wykorzystanie korzystnego położenia geograficznego kraju na osi transportowej Południe–Północ kontynentu. Pozostała część wolumenu składała się z aktywów hotelowych i biurowych nabytych przez krajowych inwestorów. Łączny wolumen inwestycyjny wyniósł 194 mln euro.

Struktura inwestycji wg. sektorów w 2024 r. przedstawiała się następująco: 74% przypadło na transakcje w sektorze przemysłowym i logistycznym, 15% na hotele, 8% na biura, a 3% na grunty pod zabudowę.

Od 2020 r. udział bułgarskich nabywców w wolumenie inwestycyjnym systematycznie wzrastał. Jednak w pierwszej połowie 2024 r. trend ten został przełamany – kapitał międzynarodowy odpowiadał za 77% zrealizowanego wolumenu. Transakcje dotyczące nieruchomości generujących przychód stanowiły ponad 81% całkowitego wolumenu, a pozostałe dotyczyły aktywów spekulacyjnych.

Na koniec 2024 r. stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości przemysłowych pozostały stabilne wobec ich poziomu na koniec 2023 r. (7,50%), natomiast w sektorach handlowym i biurowym odnotowano umiarkowany wzrost do poziomu 7,75% (z 7,50%).

VII. Niemcy

Rynek inwestycji mieszkaniowych w Niemczech skorzystał na licznych inwestycjach w nieruchomości mieszkaniowe, studenckie i senioralne w 2024 r. Łączny wolumen transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych wyniósł 10,5 mld euro, co stanowi 30% wszystkich inwestycji. Powiększający się popyt w połączeniu z ograniczoną podażą zaowocował bardzo dobrymi wskaźnikami wynajęcia powierzchni, niskim prawdopodobieństwem spadku stawek czynszu i ogólnie pozytywnym otoczeniem rynkowym.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości pozostały w dużej mierze stabilne przez cały 2024 r., a stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości mieszkaniowych w siedmiu największych miastach wyniosły średnio 3,56%. Rosnąca konkurencja o najlepsze lokalizacje i lepsze opcje finansowania wskazują na wzrost stawek czynszu i pozytywne perspektywy dla rynku inwestycyjnego w 2025 r.

Źródło: © 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc iO Partners i Wüest Partner.. 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. iO Partners i Wüest Partner.

2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. i 2023 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z *Punktem 2 Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych* oraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. (łącznie z jego notami).

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w EUR zostały zaczerpnięte ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. przygotowanego w EUR zgodnie z MSSF. Sprawozdania finansowe spółek z Grupy sporządzone w ich walutach funkcjonalnych są włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN (zł) lub EUR (euro) zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*.

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

(w mln)	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia			
	2024 r.		2023 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek zysków i strat				
Przychody operacyjne	807,5	187,5	833,2	183,4
Koszty operacyjne	(245,5)	(57,0)	(250,8)	(55,2)
Marża brutto z działalności operacyjnej	562,0	130,5	582,4	128,2
Koszty sprzedaży	(8,6)	(2,0)	(12,3)	(2,7)
Koszty administracyjne	(77,5)	(18,0)	(92,7)	(20,4)
Strata z aktualizacji wartości	(9,4)	(2,2)	(258,7)	(56,3)
Przychody/ (koszty) finansowe, netto	(172,7)	(40,1)	(150,8)	(33,2)
Zysk netto	228,3	53,0	53,7	12,4
Podstawowy zysk na jedną akcję (nie w mln)	0,38	0,09	0,08	0,02
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w mln)	0,35	0,08	0,08	0,02
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w mln)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
(w mln)	Rok 2024		Rok 2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	422,0	98,0	431,9	95,2
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej netto	(1.009,9)	(234,5)	(488,7)	(108,0)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	561,1	130,0	(196,7)	(42,8)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	235,9	55,2	262,6	60,4

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

(w mln)	Rok 2024		Rok 2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)	8.815,7	2.063,1	9.021,6	2.074,9
Mieszkaniaowe nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)	1.992,4	466,3	-	-
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	476,0	111,4	689,2	158,5
Prawo do użytkowania aktywów (nieruchomości inwestycyjne)	144,5	33,8	173,9	40,0
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	153,0	35,8	118,3	27,2
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	671,7	157,2	59,1	13,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	228,2	53,4	262,6	60,4
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	661,0	154,7	587,4	135,1
Pozostałe	631,9	147,9	638,7	146,9
Aktywa łącznie	13.774,4	3.223,6	11.550,8	2.656,6
Zobowiązania długoterminowe	7.076,6	1.656,1	6.278,5	1.444,0
Zobowiązania krótkoterminowe	1.671,5	391,2	375,6	86,4
Kapitał własny	5.026,3	1.176,3	4.896,7	1.126,2
Kapitał podstawowy	57,4	12,9	57,4	12,9

3. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

3.1 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;
- wpływ podaży i popytu na rynku nieruchomości w krajach CEE i SEE;
- wpływ inflacji (wg Eurostatu roczna inflacja w strefie euro w grudniu 2024 r. wyniosła 2,4 %);
- wpływ zmian stóp procentowych (jednak 95% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było oparte o stałą stopę procentową lub zabezpieczone / częściowo zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową, SWAPy walutowo-procentowe i CAP);
- 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.

3.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

SPŁATA OBLIGACJI, REFINANSOWANIE ORAZ POZOSTAŁE ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH

W okresie roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. poniższe czynniki wpływały na wyniki finansowe i operacyjne:

- całkowita wypłata kredytu bankowego na kwotę 55.0 EUR (238,0 zł) udzielonego przez DSK Bank AD oraz OTP Bank PLC. dla projektu Mall of Sofia i Sofia Towers
- całkowita wypłata kredytu bankowego na kwotę 31,6 EUR (136,3 zł) udzielonego przez Santander Bank Polska S.A.
- kredyt na kwotę 190 EUR z podmiotami z Baupost Group, L.L.C. i Diameter Capital Partners LP na zakup niemieckiego portfela mieszkaniowego
- odkup 6.000 obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora i przeniesienie ich do Grupy GTC (w rezultacie Grupa rozpoznała przychód w kwocie 2,6 zł (0,6 EUR))
- obniżeniu kwoty depozytu przeznaczanego na wykup obligacji własnych i przeniesienie 61,1 zł (14,2 EUR) w gotówce do GTC
- nabycie obligacji MBH Bank (ISIN HU0000362207) w wysokości 16,8 zł (3,9 EUR)
- nabycie obligacji Grid Parity w wysokości 29,7 zł (6,9 EUR)
- przejście uprzywilejowanych kredytów bankowych na portfelu nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech o wartości 792,2 zł (185,4 EUR).

TRANSAKCJE

W okresie roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. poniższe czynniki wpływały na wyniki finansowe i operacyjne:

- nabycie portfela nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech liczącego 5.169 mieszkań o łącznej powierzchni 325 tysięcy m kw. za 902,1 zł (209 EUR) (722,6 zł (167,0 EUR) płatne w gotówce oraz Obligacjach Partycypacyjnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej około 179,5 zł (42 EUR).
- nabycie nieruchomości inwestycyjnej w budowie (mieszkania senioralne do wynajęcia) w Berlinie za łączną kwotę 138,1 zł (32,0 EUR) (z podatkami i kosztami transakcyjnymi). Pierwsza rata w wysokości 51,8 zł (12,0 EUR) została zapłacona w dniu 25 czerwca 2024 r. Pozostała część będzie rozliczona ze środków pieniężnych otrzymanych z przyszłego, niepozyskanego finansowania zewnętrznego;
- nabycie udziałów w węgierskiej spółce publicznej NAP Nyrt za łączną kwotę 21,1 zł (4,9 EUR).
- sfinalizowanie sprzedaży GTC LCHD Projekt w lipcu 2024 r. za kwotę 56,7 zł (13,2 EUR), z czego 48,8 zł (11,4 EUR) zostało pobrane
- sprzedaż GTC Seven Gardens d.o.o., właściciela budynku biurowego Matrix C za kwotę 55,5 zł (13,0 EUR) (równa wpływom netto z transakcji). GTC Seven Gardens d.o.o. została sprzedana wraz ze zobowiązaniem z tytułu kredytu bankowego (59,8 zł (14 EUR)). W styczniu Spółka otrzymała pierwszą ratę w kwocie 42,7 zł (10,0 EUR)
- sprzedaż GOC Ltd, właściciela ziemi o łącznej powierzchni 2.417 m kw. zlokalizowanego w Sofii, w Bułgarii za 13,9 zł (3,25 EUR)
- nabycie WOB Projekt Alheim GmbH i WOB Projekt Bad Berleburg GmbH posiadających działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową senioralną za łączną cenę 14,5 zł (3,4 EUR)

POZOSTAŁE INFORMACJE

We wrześniu 2024 r. wypłacono dywidendę w kwocie 126,3 zł (29,3 EUR).

3.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na rok 2024.

3.4 Przegląd sytuacji finansowej

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 2.223,6 zł (19%) i wynosiła 13.774,4 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 11.550,8 zł na dzień 31 grudnia 2023 r., głównie w wyniku nabycia portfela nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 1.543,9 zł (16%) do 11.428,6 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 9.884,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku nabycia portfela nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech (1.931,8 zł), nakładów inwestycyjnych szczególnie w nieruchomości w budowie w wysokości 208,9 zł i budynki ukończone (capex i fit-out) w wysokości 148,6 zł, jak również w wyniku zakupu nieruchomości inwestycyjnej w budowie (Elibre) w kwocie 59,4 zł. Wzrost został częściowo skompensowany poprzez negatywne różnice kursowe z przeliczenia w wysokości 164,0 zł oraz przeklasyfikowanie budynku GTC X i działki w Wilanowie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 450,1 zł, sprzedaż Matrix C (116,7 zł) i przeklasyfikowania prawa użytkowania wieczystego gruntów do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (164,5).

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wzrosła o 612,6 zł do 671,7 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 59,1 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku przeklasyfikowania działki na Wilanowie (łącznie z prawem użytkowania wieczystego gruntów) oraz budynku GTC X do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Wartość finansowych aktywów trwałych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy wzrosła o 73,6 zł (13%) do 661,0 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 587,4 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku zakupu udziałów w węgierskiej spółce publicznej NAP Nyrt o wartości 18,8 zł oraz nabycia obligacji o łącznej wartości 44,4 zł oraz wzrostu wartości jednostek Trigal o 10,1 zł.

Wartość instrumentów pochodnych spadła o 36,1 zł (59%) do 25,6 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 61,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. w wyniku wykorzystania instrumentów pochodnych ze względu na spłatę odsetek w danym okresie.

Wartość przedpłat oraz pozostałych należności spadła o 62,9 zł (28%) do 164,9 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 227,8 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku wykorzystania środków na rachunku powierniczym prowadzonym w celu nabycia zielonych obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 34,4 zł (13%) do 228,2 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 262,6 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. Saldo środków pieniężnych zostało zmniejszone częściowo w wyniku wydatków na nabycie portfela nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech (740,7 zł), wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 308,8 zł, spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 240,7 zł, wypłaty dywidendy w kwocie 126,3 zł, zapłaconych odsetek w wysokości 151,6 zł oraz zakup nieruchomości inwestycyjnej w budowie w wysokości 51,7 zł,

częściowo skompensowanych nowymi długoterminowymi kredytami zabezpieczonymi w kwocie 1.142,1 zł na nabycie portfela mieszkaniowego w Niemczech oraz dla projektów Mall of Sofia, Artico i Aeropark wpływami pieniężnymi netto z działalności operacyjnej w kwocie 422,0 zł, sprzedażą jednostek zależnych, pomniejszoną o środki pieniężne w zbywanych spółkach w kwocie 62,4 zł oraz zmianą stanu lokat krótkoterminowych przeznaczonych na cele odkupu obligacji w kwocie 61,1 zł.

PASYWA

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 1.338,5 zł (24%) do 6.877,9 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 5.539,4 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku (i) nowo otrzymanego finansowania w kwocie 1.142,1 zł na nabycie portfela mieszkaniowego w Niemczech (811,9 zł) oraz dla projektu Mall of Sofia, (238 zł) (ii) przejęcie uprzywilejowanych kredytów bankowych na portfelu nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech o wartości 788,0 zł, co zostało częściowo skompensowane przez (iii) spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 240,7 zł, (iv) reklasyfikowanie 106,8 zł zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży oraz przez (v) różnice kursowe na obligacjach denominowanych w HUF w wartości 149,9 zł. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego wzrosła głównie w wyniku reklasyfikacji kredytu związanego z Galerią Jurajską i nowymi kredytami związanymi z nowym niemieckim portfelem mieszkaniowym.

Wartość zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży wzrosła o 294,0 zł do 295,7 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 1,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w związku reklasyfikowaniem GTC X i działki w Wilanowie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Wartość zobowiązań z tytułu instrumentów zabezpieczających wzrosła o 77,7 zł (96%) do 159,0 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 81,3 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w związku ze zmianą wartości godziwej międzywalutowych swapów procentowych na węgierskich obligacjach.

Wartość zobowiązań z tytułu leasingu spadła o 29,3 zł (15%) do 160,7 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 190,0 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie na skutek reklasyfikacji zobowiązań z tytułu dzierżawy gruntów w Wilanowie do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży, częściowo skompensowanych zobowiązaniami z tytułu dzierżawy rozpoznanymi w nowym niemieckim portfelu mieszkaniowym.

Wartość zobowiązań z tytułu opcji put udziałów niekontrolujących oraz innych zobowiązań długoterminowych wzrosła o 149,2 zł do 171,8 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 22,6 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku 79,5 zł rozpoznania zobowiązań z tytułu opcji sprzedaży udziałów niekontrolujących spółki Peach po bieżącej wartości kwoty wykupu, która ma zostać wypłacona udziałowcom niekontrolującym, 31,2 zł rezerwy na poczet toczącego się postępowania podatkowego oraz 20,5 zł zobowiązań do wypłaty minimalnej dywidendy (GTC Paula SARL).

Wartość pozostałych zobowiązań finansowych wzrosła o 135,5 zł do 135,5 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 0 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku 38,5 zł zobowiązań finansowych dotyczących ustalonej ceny zakupu pożyczek akcjonariuszy, które zostaną zapłacone razem z opłatą za opcję kupna na rzecz LFH oraz 96,6 zł zobowiązań w wysokości bieżącej kwoty wykupu, które zostaną zapłacone udziałowcom niekontrolującym na mocy opcji kupna.

KAPITAŁ WŁASNY

Wartość kapitałów wzrosła o 129,6 zł (3%) do 5.026,3 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 4.896,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku rozpoznania obligacji partycypacyjnych w kwocie 177,7 zł, z zysku za okres w kwocie 228,3 zł, wzrost wartości udziałów niekontrolujących o 101,6 zł, co zostało częściowo skompensowane wypłatą dywidendy w kwocie 126,3 zł, spadkiem wartości innych kapitałów rezerwowych o 99,2 zł oraz spadkiem wartości efektu wyceny transakcji zabezpieczających o 61,9 zł

Wartość obligacji partycypacyjnych wzrosła o 177,7 zł do 177,7 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 0 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku emisji 418 obligacji partycypacyjnych na okaziciela serii A w celu nabycia portfela mieszkaniowego w Niemczech.

Wartość innych kapitałów rezerwowych spadła o 99,2 zł do 311,9 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 212,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku rozpoznania zobowiązań

wynikających z transakcji zakupu portfela mieszkaniowego w Niemczech. Obejmuje to zobowiązanie w wysokości 79,6 zł związane z ceną opcji na akcje mniejszościowe Peach, a także zobowiązanie w wysokości 20,9 zł z tytułu minimalnej wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy mniejszościowych.

Wartość udziałów niekontrolujących wzrosła o 101,6 zł (96%) do 207,2 zł na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 105,6 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku przejęcia nowego mniejszościowego udziałowca – Peach Property Group.

3.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres roku zakończony 31 grudnia 2024 r. spadły o 25,7 zł (3%) i wyniosły 807,5 zł w porównaniu do 833,2 zł za okres roku zakończony 31 grudnia 2023 r. w wyniku aprecjacji złotego polskiego.

Grupa rozpoznała wzrost przychodów wyrażonych w walucie funkcjonalnej na skutek ukończeniu budynków GTC X w Belgradzie, Rose Hill Business Campus w Budapeszcie i Matrix C w Zagrzebiu w połączeniu ze wzrostem średniej stawki czynszu po indeksacji stawek czynszów o inflację.

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług spadły o 5,3 zł (2%) i wyniosły 245,5 zł za okres roku zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 250,8 zł za okres roku zakończony 31 grudnia 2023 r. w wyniku aprecjacji złotego polskiego. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług wyrażony w walucie funkcjonalnej wynikający głównie z inflacyjnego wzrostu kosztów operacyjnych.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 20,4 zł (4%) i wyniósł 562,0 zł za okres roku zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 582,4 zł za okres roku zakończony 31 grudnia 2023 r., głównie aprecjacji złotego polskiego. Grupa rozpoznała wzrost zysku brutto z działalności operacyjnej wyrażonych w walucie funkcjonalnej na skutek wzrostu przychodów z najmu częściowo skondensowanego wzrostem kosztów usług w wyniku inflacji.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych pozostała na niezmiennym poziomie i wyniosła 70% w obu okresach roku zakończony 31 grudnia 2024 r. i 2023 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne spadły o 15,2 zł (16%) i wyniosły 77,5 zł za okres roku zakończony 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 92,7 zł kosztów za okres roku zakończony 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku spadku wynagrodzeń i innych świadczeń pracowniczych oraz wyceny programu płatności bazującego na akcjach własnych.

ZYSK/ (STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości za okres roku zakończony 31 grudnia 2024 r. wyniosła 9,4 zł w porównaniu do 258,7 zł straty za okres roku zakończony 31 grudnia 2023 r. Strata wynikała głównie ze spadku wartości portfela biurowego w Polsce na skutek spadku poziomu wynajmu, w porównaniu z 2023 r., jak również skapitalizowanych wydatków, głównie w ukończonych projektach. Spadek został częściowo skompensowany wzrostem wartości gruntów o 56,8 zł. Oraz wzrostem wartości

projektów: Galeria Jurajska (16,8 zł), Hegyvidék Office and Retail Center (7,8 zł) oraz Center Point 1-3 (27,6 zł).

KOSZTY FINANSOWE, NETTO

Koszty finansowe, netto wzrosły o 21,9 zł (15%) i wyniosły 172,7 zł za okres roku zakończony 31 grudnia 2024 r. wobec 150,8 zł za okres roku zakończony 31 grudnia 2023 r. Wzrost ten wynikał z nowych kredytów podpisanych i zaciągniętych w latach 2023 i 2024 oraz ze wzrostu średnio ważonej stopy procentowej (włączając instrumenty zabezpieczające i wyłączając kredyty dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży) na dzień 31 grudnia 2024 r. do 3,45% w skali roku z 2,48% na dzień 31 grudnia 2023 r. wraz z jednorazowymi odsetkami w wysokości 13,1 zł związanymi z postępowaniem sądowym w sprawie podatku u źródła.

WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM

Zysk przed opodatkowaniem za okres roku zakończony 31 grudnia 2024 r. wyniósł 266,6 zł w porównaniu do 62,4 zysku za okres roku zakończony 31 grudnia 2023 r. Na zysk przed opodatkowaniem za okres roku zakończony 31 grudnia 2024 r. składał się zysk brutto z działalności operacyjnej w wysokości 441,9 zł oraz strata z aktualizacji wartości nieruchomości w wysokości 9,4 zł.

PODATEK DOCHODOWY

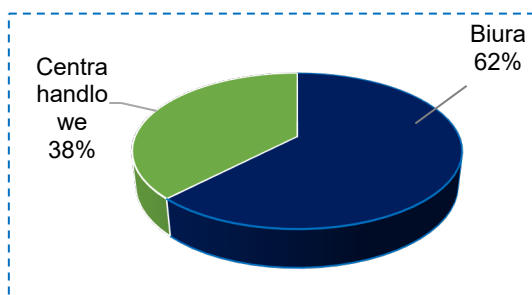
Podatek dochodowy za okres roku zakończony 31 grudnia 2024 r. wyniósł 38,3 zł w porównaniu do 8,7 zł za okres roku zakończony 31 grudnia 2023 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 28,0 zł w porównaniu do 28,3 zł w roku 2023 oraz podatek odroczony w wysokości 10,3 zł w porównaniu do 19,6 zł zysku na podatku odroczonym w roku 2023 wynikającym z nierozpoznanego składnika aktywów netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stracie.

WYNIK NETTO

Zysk netto za okres roku zakończony 31 grudnia 2024 r. wyniósł 228,3 zł w porównaniu do 53,7 zł zysku za okres roku zakończony 31 grudnia 2023 r. Zmiana ta wynikała głównie ze zmiany aktualizacji wartości nieruchomości.

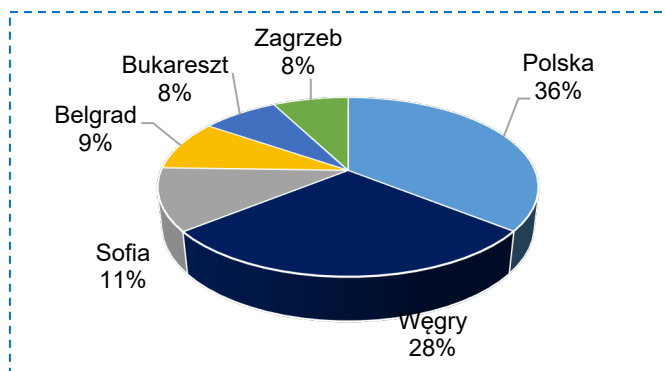
ANALIZA SEKTOROWA PRZYCHODÓW Z NAJMY, MARZY BRUTTO ORAZ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

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 2024).

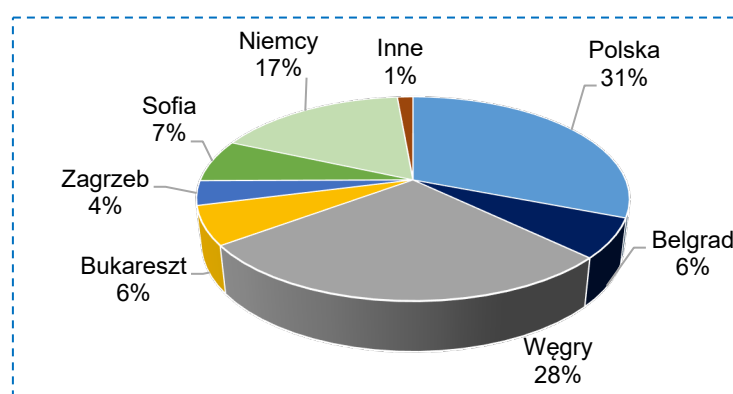


Wykres przedstawia przychody z najmu ukończonych nieruchomości według sektorów w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. praktycznie tak samo jak w 2023 r.

Wykres przedstawia marżę brutto z działalności operacyjnej w podziale na kraje w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do udziałów na 31 grudnia 2023: 39% Polska, 28% Węgry, 11% Sofia, 8% Belgrad, , 7% Zagrzeb i 7% Bukareszt



Poniższy wykres przedstawia udział wartości nieruchomości w podziale na kraje w roku zakończonym 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do udziałów na 31 grudnia 2023: 37% Polska, 31% Węgry, 8% Sofia, 8% Belgrad, 8% Bukareszt, 6% Zagrzeb i 1% pozostałe.



3.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 422,0 zł w okresie roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 431,9 zł w okresie roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Spadek o 9,9 zł wynikał głównie z aprecjacji złotego polskiego.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 1.009,9 zł w okresie roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 488,7 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej w okresie roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. wynikały głównie z wydatków na zakup nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech w wysokości 740,7 zł oraz wydatków na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 308,8 zł oraz na nabycie nieruchomości w budowie w wysokości 51,7 zł, co zostało skompensowane zmianą stanu rachunku powierniczego przeznaczanego na odkup obligacji w wysokości 61,1 zł.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 561,1 zł w okresie roku zakończonym 31 grudnia 2024 r., w porównaniu do 196,7 zł przepływów pieniężnych netto wykorzystanych w działalności finansowej w okresie roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej wynikały głównie z wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 1.142,1 zł, w wyniku nowego kredytu na nabycie niemieckiego portfela, nowych kredytów dla projektów Mall of Sofia, Artico i Aeropark, częściowo skompensowanych przez spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 240,7 zł, wypłatę dywidendy w kwocie 126,3 zł oraz zapłaconych odsetek w wysokości 151,6 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniosły 235,9 zł, w porównaniu do 262,6 zł na dzień 31 grudnia 2023 r.

3.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 31 grudnia 2024 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 średniookresowych 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 2024 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 7.076,6 zł w porównaniu do 6.278,5 zł na dzień 31 grudnia 2023 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiło 6.984,7 zł, (wliczając 106,8 zł zobowiązań powiązanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży), w porównaniu do 5.539,4 zł na dzień 31 grudnia 2023 r.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto Grupy wyniósł 52,7% na dzień 31 grudnia 2024 r. w porównaniu do 49,3% na dzień 31 grudnia 2023 r. w wyniku wzrostu wartości nieruchomości głównie w wyniku nabycia niemieckiego portfela nieruchomości mieszkaniowych oraz nakładów inwestycyjnych na nieruchomości w budowie oraz z zakupu nowych aktywów.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. 95% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było oparte o stałą stopę procentową lub zabezpieczone / częściowo zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową, SWAPy walutowo-procentowe i CAP.

Pokrycie odsetek (interest cover) na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiło 3,71.

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.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych i uważa, że środki pieniężne posiadane na rachunkach bankowych, a także oczekiwane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Grupy na potrzeby kapitału obrotowego, co najmniej przez kolejne dwanaście miesięcy od dnia bilansowego. W związku z tym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, przez co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

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, a także dostępność i koszt finansowania/refinansowania dłużnego.

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 36* do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2024.

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

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

Spółka świadczy usługi w zakresie zarządzania aktywami na rzecz jednostek zależnych. Transakcje z podmiotami powiązаныmi są zawierane na warunkach rynkowych. Udzielone oraz otrzymane pożyczki od jednostek zależnych są oprocentowane przy wykorzystaniu referencyjnej stopy oprocentowania (WIBOR bądź EURIBOR) powiększonej o marżę (pomiędzy 2,6% a 4,35%). Długoterminowe pożyczki udzielone przez Spółkę spółkom zależnym i wypłacone w 2024 r. wynosiły 69,7 zł. Pożyczki te były udzielone w walutach: euro na kwotę 13,4 EUR (57,8 zł), złotych na kwotę 11,8 zł oraz dolarach na kwotę 0,014 USD (0,1 zł). Terminy zapadalności tych pożyczek są do 2030 r. Dodatkowo w 2024 r. Spółka zawarła ze spółkami zależnymi umowy na długoterminowe kredyty w euro na kwotę 19,9 EUR (85,3 zł) z terminem zapadalności do 2030 r. oraz na kwotę 41,8 EUR (178,2 zł) z terminem zapadalności do 2044 r.

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

W dniu 20 grudnia 2024 r. GTC Paula SARL jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kredytu na kwotę 190 EUR z podmiotami Baupost Group, L.L.C. i Diameter Capital Partners LP z terminem zapadalności 20 grudnia 2029 r. Na dzień 31 grudnia 2024 r. gwarancja regulowana przez prawo angielskie, udzielona przez GTC S.A. na podstawie umowy pożyczki z dnia 20 grudnia 2024 roku zawartej między innymi przez, GTC Paula SARL jako kredytobiorcą, GTC SA, GLAS SAS, oddział we Frankfurcie jako agentem i Global Loan Agency Services GMBH jako agentem zabezpieczeń („Umowa Finansowania”).

GTC SA udzieliła nieodwołalnej i bezwarunkowej gwarancji na rzecz każdej ze Stron Finansujących (zgodnie z definicją zawartą w Umowie o Finansowanie) za terminowe wykonanie zobowiązań Dłużników wynikających z Dokumentów Finansowych (zgodnie z definicją zawartą w Umowie Finansowania) oraz za zapłatę wszelkich roszczeń wynikających z Dokumentów Finansowych przez któregokolwiek z Dłużników, w tym między innymi kwoty głównej, odsetek (w tym odsetek za zwłokę), prowizji i innych roszczeń. Gwarancja jest gwarancją ciągłą i będzie obejmować ostateczne saldo roszczeń od dowolnego Dłużnika wynikających z Dokumentów Finansowych, niezależnie od jakichkolwiek płatności pośrednich lub rozliczeń w całości lub w części. Gwarancja jest ważna do momentu, gdy wszystkie roszczenia, które mogą być lub stać się należne od Dłużników wynikające z Dokumentów Finansowych lub w związku z nimi, zostaną nieodwołalnie zapłacone w całości.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Spółka sprzedała udziały w GTC Seven Gardens d.o.o. Jednym z kolejnych warunków jest spłata przez Kupującego kredytu bankowego. W scenariuszu, w którym Kupujący nie może spełnić tego warunku, GTC SA udzieliła Erste solidarnej gwarancji za wszystkie obecne i przyszłe roszczenia pieniężne GTC Seven Gardens d.o.o. („GTC Seven Gardens”) na podstawie lub w związku z umową kredytu terminowego z dnia 25 kwietnia 2023 r. zawartą pomiędzy Erste a GTC Seven Gardens d.o.o. („Umowa Kredytu”) lub jakiegokolwiek innego Dokumentu Finansowego (zgodnie z definicją w Umowie Kredytu), w tym kwoty głównej, odsetek, odsetki za zwłokę, opłat, rezerw, prowizje, kosztów, wydatków, podatków lub odszkodowań, oraz wszelkie roszczenia, jakie Erste może mieć wobec GTC Seven Gardens w wyniku uchylecia lub unieważnienia Umowy Kredytu. Gwarancja solidarna jest ważna do momentu nieodwołalnej i bezwarunkowej całkowitej spłaty wszystkich roszczeń wynikających z Umowy Kredytu i innych Dokumentów Finansowych. Jednocześnie w dniu 13 stycznia 2025 r. Spółka otrzymała gwarancję od nabywcy spółki GTC Seven Gardens d.o.o., na mocy której nabywca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich roszczeń względem Erste, które zostaną skierowane przeciwko Spółce.

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.

6. Zobowiązania pozabilansowe

ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz 31 grudnia 2023 r., Grupa posiadała zobowiązania umowne związane z przyszłymi pracami budowlanymi w kwocie 332,1 zł (77,7 EUR) oraz odpowiednio 455,2 zł (104,7 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.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

W odniesieniu do transakcji opisanej w Punkcie 1.2 dotyczącej zakupu projektu Elibre, na dzień 31 grudnia 2024 r. istnieje zobowiązanie warunkowe w wysokości 20 EUR (85,5 zł) będące różnicą między ceną zakupu a już zainwestowaną kwotą. Zobowiązanie to powinno zostać rozliczone w środkach pieniężnych otrzymanych z przyszłego finansowania zewnętrznego, które nie zostało jeszcze pozyskane. Kwota ta będzie wymagalna dopiero po osiągnięciu określonych kamieni milowych.

W odniesieniu do transakcji opisanej w nocie 28 dotyczącej zobowiązania do wypłaty minimalnej dywidendy, na dzień 31 grudnia 2024 r. istnieje zobowiązanie warunkowe w wysokości 5,2 EUR (22,2 zł) wobec LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. Kwota ta będzie należna tylko wtedy, gdy GTC nie wykona opcji kupna w celu nabycia udziałów niekontrolujących.

W odniesieniu do transakcji opisanej w nocie 28 istnieje zobowiązanie warunkowe dotyczące opcji kupna i sprzedaży udziałów niekontrolujących Peach. Zarząd zakłada, że nie zostanie ono zrealizowane przed upływem 10 lat ze względu na niekorzystny wpływ dla sprzedającego. Potencjalny wpływ wynosi 9 EUR (38,4 zł), co stanowi cenę minimalną tej opcji.

CHORWACJA

W ramach projektu Marlera Golf w Chorwacji, część gruntu jest dzierżawiona od Ministerstwa Turystyki Republiki Chorwacji („Ministerstwo”). Od 2014 r. toczą się dwie sprawy sądowe. W 2024 r. osiągnięto porozumienie z wywłaszczycielem i zawarto umowę kupna, na podstawie której Marlera nabyła własność

nieruchomości. Wysłano wspólny wniosek o zawieszenie postępowania wyłączeniowego. Na ekspozycję na ryzyko związane z tą sprawą zawiązano rezerwę w wysokości 1,4 EUR (6,0 zł).

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

W dniu 15 listopada 2024 roku Spółka zawarła szereg umów sprzedaży udziałów, między innymi z Peach Property Group AG i LFH Portfolio Acquico S.À R.L., jako sprzedającymi, prowadzących do nabycia portfela aktywów mieszkaniowych w Niemczech należącego do Peach Property Group AG. W styczniu 2025 r. Transakcja została sfinalizowana z prawnego punktu widzenia, przy czym w ujęciu księgowym kontrola nad całym portfolio została objęta na dzień 31 grudnia 2024 r.

Szczegółowy opis transakcji znajduje się w raporcie bieżącym nr 1/2025 z 2 stycznia 2025 r i punkcie 1.2 niniejszego Sprawozdania

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa posiadała finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy o łącznej wartości 661,0 zł. Szczegółowy opis tych aktywów znajduje się w *punkcie 1.7.3 Finansowe aktywa trwałe*.

8. Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi

8.1 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 2024 nie została jeszcze wypłacona.

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 2024 r. dodatkowe świadczenia, takie jak: (i) prywatna opieka medyczna; 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 2024, 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. Żaden z członków zarządu nie 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 2024 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.

8.2 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.

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.

8.2.1 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.

8.3 Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi

W roku 2024 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 2024 r., żaden z członków zarządu przystąpił do 3-letniego programu motywacyjnego opartego na akcjach fantomowych.

8.4 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.

8.5 Wynagrodzenia członków zarządu i członków rady nadzorczej

ZARZĄD

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków zarządu na dzień 31 grudnia 2024 r., za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 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	1 stycznia - 31 grudnia 2024 r.	300 000	180 000	-
Zsolt Farkas	1 stycznia - 31 grudnia 2024 r.	216 000	120 000 ³	-
Balázs Gosztónyi	24 kwiecień - 31 grudnia 2024 r.	162 860	-	-
György Stofa	1 września - 3 grudnia 2024 r.	61 269	-	-
Barbara Sikora	1 stycznia - 18 marca 2024 r.	300 000	674 000 ²	-

¹Wynagrodzenie (oraz opłaty dla jednostek, w których dysponent jest kluczowym członkiem kadry) składa się z wynagrodzenia podstawowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 i premii wypłaconej za obecny i poprzedni rok ponad program akcji fantomowych Grupy nabytych w 2024 r., zgodnie z opisem w Punkt 8.2. Program motywacyjny. Wynagrodzenie stałe obejmuje świadczenia dodatkowe.

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

³To wynagrodzenie zostało przyznane uchwałą rady nadzorczej, ale nie zostało zapłacone do dnia sporządzenia tego raportu.

RADA NADZORCZA

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków rady nadzorczej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie (EUR) (nie w mln.)
János Péter Bartha	1 stycznia - 31 grudnia 2024 r.	55 814
Csaba Cservenák	15 marca - 31 grudnia 2024 r.	23 094
Lóránt Dudás	1 stycznia - 31 grudnia 2024	37 815
Balázs Figura	1 stycznia - 15 marca 2024 r.	6 008
Mariusz Grendowicz	1 stycznia - 15 marca 2024 r.	6 008
László Gut	1 stycznia - 31 grudnia 2024	37 815
Artur Kozieja	1 stycznia - 31 grudnia 2024	40 186
Marcin Murawski	1 stycznia - 31 grudnia 2024 r.	43 621
Magdalena Frąckowiak	25 września - 31 grudnia 2024 r.	7 740
Dr. Tamás Sándor	15 marca - 31 grudnia 2024 r.	31 886
Bálint Szécsényi	1 stycznia - 31 grudnia 2024 r.	29 023
Dr. Leonz Meyer	13 marca - 17 czerwca 2024 r.	10 386
Sławomir Niemierka	1 stycznia - 25 września 2024 r.	21 364
Dominik Januszewski	1 stycznia - 31 grudnia 2024 r.	30 914

8.6 Liczba pracowników

Liczba pracowników (pełne etaty) zatrudnionych w spółkach Grupy wynosiła 242 na dzień 31 grudnia 2024 r. i 219 na dzień 31 grudnia 2023 r.

8.7 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 utrzymując wysoką jakość obsługi klienta.

8.8 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.

9. 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 2024 r.) w dniu 26 listopada 2024 r.

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

	Liczba akcji na dzień 28 kwietnia 2025 r. (nie w mln)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w mln)	Zmiana od 26 listopada 2024 r. (nie w mln)
Członek zarządu			
Gyula Nagy	0	0	Bez zmian
Zsolt Farkas	0	0	Bez zmian
Balázs Gosztonyi	0	0	Bez zmian
György Stofa ¹	0	0	Bez zmian
Zarząd , razem	0	0	
Członek rady nadzorczej			
János Péter Bartha	0	0	Bez zmian
Csaba Cservenák	0	0	Bez zmian
Lóránt Dudás ²	0	0	Bez zmian
Magdalena Frąckowiak	0	0	Bez zmian
László Gut	0	0	Bez zmian
Dominik Januszewski	0	0	Bez zmian
Artur Kozieja	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Dr. Tamás Sándor	0	0	Bez zmian
Bálint Szécsényi ³	0	0	Bez zmian
Rada nadzorcza, razem	0	0	

¹ Stan na 3 grudnia 2024 r.

² Stan na 5 stycznia 2025 r.

³ Stan na 18 marca 2025 r.

10. 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 powiązany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2024 r. w Nocie 34 *Transakcje z podmiotami powiązаныmi*.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Grupa nie przeprowadziła z podmiotami powiązаныmi istotnych transakcji, które nie są oparte na warunkach rynkowych.

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

W lutym 2024 roku, Dorado 1 EOOD, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kredytu bankowego na kwotę 55,0 EUR (238,0 zł) z DSK Bank AD oraz OTP Bank PLC z terminem zapadalności w marcu 2029 roku. Cała kwota kredytu została wypłacona.

W dniu 25 czerwca 2024 roku, Globis Poznań Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks przedłużający termin spłaty kredytu z 30 czerwca do 31 sierpnia 2024 roku. Kredyt w kwocie 14,8 EUR (63,6 zł) został spłacony w terminie zapadalności.

W dniu 14 sierpnia 2024 roku GTC Aeropark sp. z o.o. oraz Artico sp. z o.o., jednostki całkowicie zależne od Spółki, podpisały umowę kredytu na kwotę 31,6 euro (136,3 zł) z Santander Bank Polska S.A. z 5-letnim okresem spłaty od dnia 29 sierpnia 2024, tj. daty uruchomienia kredytu. Cała kwota kredytu została wypłacona.

W grudniu 2024 r. Grupa GTC nabyła portfel nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech łącznie z istniejącymi kredytami bankowymi o wartości około 185,4 EUR, obecnie udzielanymi niektórym spółkom projektowym przez wiele banków, w tym : DZ Hyp AG, Landesbank Baden-Württemberg, Sparkasse Kaiserslautern, and Volksbank BRAWO eG z terminami zapadalności w okresie od 30 czerwca 2025 r. do 28 lutego 2029 r.

W dniu 20 grudnia 2024 r. GTC Paula SARL jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kredytu na kwotę 190 EUR z podmiotami z Baupost Group, L.L.C. i Diameter Capital Partners LP z terminem zapadalności 20 grudnia 2029 r. Pożyczka jest gwarantowana w szczególności przez Spółkę oraz podmioty z GTC Group, na warunkach określonych w Umowie Kredytowej.

Wszystkie podpisane w roku 2024 umowy kredytowe były denominowane w euro, a oprocentowanie w większości umów bazowało na marży powiększonej o wskaźnik Euribor. Średnia efektywna stopa procentowa dla kredytów Grupy (wyłączając kredyty dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży) na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi 3,45% w skali roku.

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 r. Grupa nie otrzymała żadnych informacji o umowach, które mogłyby w przyszłości skutkować zmianami struktury akcjonariatu. Jednakże 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.

13. 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.

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

W dniu 15 listopada 2024 roku, Spółka zawarła szereg umów sprzedaży udziałów, między innymi z Peach Property Group AG i LFH Portfolio Acquico S.À R.L., jako sprzedającymi, prowadzących do nabycia portfela aktywów mieszkaniowych w Niemczech należącego do Peach Property Group AG. W styczniu 2025 r. Transakcja została sfinalizowana z prawnego punktu widzenia, przy czym w ujęciu księgowym kontrola nad całym portfolio została objęta na dzień 31 grudnia 2024 r.

Szczegółowy opis transakcji znajduje się w raporcie bieżącym nr 1/2025 z 2 stycznia 2025 r i punkcie 1.2 niniejszego Sprawozdania

15. 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 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 2024 r. i 31 grudnia 2023 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2024 r.	31 grudnia 2023 r.
	tys. PLN	tys. PLN
Za badanie i przegląd sprawozdań finansowych	4.414	3.816
Ocena sprawozdania o wynagrodzeniach zarządu i rady nadzorczej oraz inne usługi atestacyjne i pokrewne	69	64
Razem	4.483	3.880

16. Główne czynniki ryzyka

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko niekorzystnych trendów makroekonomicznych	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/refinansowania dłużnego.	<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, oraz Utrzymanie wystarczającego poziomu środków pieniężnych i dostępnych limitów kredytowych

<p>Ryzyko geopolityczne</p>	<p>Czynniki geopolityczne, w tym wojna w Ukrainie, sankcje gospodarcze nałożone na Rosję i Białoruś, konflikt na Bliskim Wschodzie, napięcia pomiędzy Chinami i Tajwanem, a także niepewność związaną z polityką zagraniczną Stanów Zjednoczonych w świetle niedawnej transformacji politycznej, mogą stanowić czynnik niestabilności dla regionu. W połączeniu z szeregiem innych czynników makroekonomicznych i geopolitycznych, w tym ogólna niepewność polityczna panująca w niektórych państwach w których Grupa prowadzi działalność (w tym Niemcy i Węgry), mogą mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną i wyniki finansowe Grupy. Kontynuacja trwających konfliktów 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 trwających konfliktów, a które miały wpływ na działalność operacyjną, wyniki finansowe lub proces inwestycyjny Grupy.
<p>Ryzyko związane z realizacją strategii</p>	<p>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 zrealizować zaplanowanej strategii sprzedaży w całości lub części lub po zakładanych cenach (które mogą różnić się od wartości nabycia) lub, w przypadku części projektów, może być wymagana współpraca większościowego partnera w projektach joint venture.</p> <p>Istnieje również ryzyko że Grupa nie zidentyfikuje i nie zrealizuje 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, oraz • Współpraca z renomowanymi brokerami i agentami oraz renomowanymi doradcami prawnymi, podatkowymi, handlowymi i technicznymi w procesie due diligence oraz w procesie realizacji nowych inwestycji.

<p>Ryzyko związane z inwestycjami w nowych sektorach i na nowych rynkach</p>	<p>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, 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 zmianie mogą ulec różne wskaźniki dotyczące działalności Grupy i cyklicznych przepływów pieniężnych pochodzących z przychodów z czynszów.</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 udziałowiec mniejszościowy w platformy inwestycyjne wspólnie z doświadczonymi deweloperami i inwestorami finansowymi • Prowadzenie kompleksowych analiz nowych sektorów i rynków • Współpraca z lokalnymi specjalistami znającymi warunki panujące na określonym rynku, oraz • Prowadzenie szczegółowej analizy due diligence przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do realizacji nowej inwestycji
<p>Ryzyko związane ze zmianami preferencji najemców i konsumentów</p>	<p>Po pandemiczna zmiana dominującego modelu pracy skutkująca 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 spowodować ich spadek poniżej zera, a w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie bieżących analiz najnowszych trendów w oparciu o raporty branżowe oraz własne analizy preferencji konsumentów • Elastyczne reagowanie na zmieniające się preferencje konsumentów i najemców • Dążenie do zapewnienia najemcom wysokiej jakości projektów o wysokiej atrakcyjności • Ulepszanie infrastruktury dla najemców i wdrażanie przyjaznych im rozwiązań w budynkach, oraz • Dostosowywanie strategii Grupy do zmieniających się trendów i sytuacji rynkowej.

<p>Ryzyko związane z procesem budowlanym</p>	<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, oraz • Współpraca z doświadczonymi zewnętrznymi pracownikami architektonicznymi i urbanistycznymi oraz specjalistami z zakresu planowania i procedur administracyjnych • Ograniczenie liczby nowych inwestycji deweloperskich Grupy przeprowadzonych w tym samym czasie (w świetle faktu, że działalność deweloperska nie jest podstawową działalnością biznesową Grupy).
---	--	---

<p>Ryzyko związane z potencjalnie niewystarczającymi nakładami inwestycyjnymi przeznaczonymi na portfel mieszkaniowy w Niemczech</p>	<p>Portfel nieruchomości mieszkalnych na wynajem w Niemczech zakupiony przez Grupę, obejmuje nieruchomości wybudowane w latach 1950-1969, a także nowsze nieruchomości wybudowane w latach 1970-1984. Grupa przeznaczyła środki na nakłady kapitałowe w celu przeprowadzenia prac remontowych mających na celu zmodernizowanie budynków tak, aby spełniały standardy ESG, jednak może okazać się, że przeznaczona kwota jest nie wystarczająca. Może się również okazać, że budynki wymagają dodatkowych renowacji, które nie są uwzględnione w ocenach technicznych budynków wykonanych przed ich nabyciem. Ponadto Unia Europejska może przyjąć nowe regulacje dotyczące obowiązkowych remontów, które grupa będzie musiała wykonać, a których koszty nie są uwzględnione w zabezpieczonych nakładach kapitałowych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Szerokie doświadczenie w doprowadzaniu budynków do standardu ESG • Kompleksowa ocena techniczna portfela przeprowadzona przed nabyciem, oraz • Monitorowanie regulacji dotyczących standardów ESG.
<p>Ryzyko niedostosowania nieruchomości Grupy do zmian klimatycznych, kryteriów zrównoważonego rozwoju oraz braku możliwości zmniejszenia ich wpływu na środowisko</p>	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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, oraz • Dostarczanie nowych budynków oraz nabywanie i zarządzanie aktywami z naciskiem na ochronę środowiska.

RYZIKO PRAWNE I WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko zmian w przepisach prawa	Działalność prowadzona przez Grupę podlega różnym przepisom obowiązującym w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Niemczech 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, oraz • Współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi w krajach, w których Grupa prowadzi działalność.
Ryzyko związane z przepisami dotyczącymi maksymalnych podwyżek czynszu w Niemczech	Sektor najmu nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech, w którym Grupa rozpoczęła działalność, jest ściśle regulowany i podlega przepisom ograniczającym maksymalne podwyżki czynszu przez wynajmujących. Nie można wykluczyć, że w świetle obecnej sytuacji politycznej w Niemczech wprowadzone zostaną dalsze ograniczenia dotyczące wzrostu czynszów, a nawet ogólnokrajowe ich zamrożenie. Nieprzewidywalność decyzji regulatora w tym zakresie postrzegana jest jako największe ryzyko po stronie przychodów. Warto również podkreślić, że około 30% portfela mieszkaniowego Grupy jest wynajmowane podmiotom publicznym. Wprowadzenie przepisów w zakresie ograniczenia wzrostu czynszów w zasobach mieszkaniowych byłoby szczególnie niekorzystne w obliczu rosnących kosztów (np. na utrzymanie i remont mieszkań). Fakt ten, w połączeniu z kosztami finansowania zakupu portfela może to spowodować, że Grupa nie osiągnie zakładanych zwrotów z inwestycji, napotka trudności w zbyciu części aktywów po korzystnych cenach lub nie zrealizuje spłaty zobowiązań finansowych w zakładanym terminie.	<ul style="list-style-type: none"> • Stałe monitorowanie zmian w przepisach prawa niemieckiego mających wpływ na działalność Grupy, w szczególności tych dotyczących ograniczenia podwyżek czynszów • Dostosowanie budynków do standardów ESG, co w dłuższej perspektywie powinno zarówno zwiększyć atrakcyjność portfela, jak i obniżyć koszty jego utrzymania; oraz • Współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi w zakresie umów najmu i dozwolonych podwyżek czynszu na podstawie prawa niemieckiego.

<p>Ryzyko zmian w przepisach podatkowych lub ich interpretacji</p>	<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 interpretację podatkową w przypadku jakichkolwiek wątpliwości dotyczących opodatkowania określonej transakcji i realizacja transakcji zgodnie z taką interpretacją • Zatrudnianie doświadczonych księgowych i specjalistów z zakresu finansów; oraz • Współpraca z renomowanymi doradcami w zakresie prawa i podatków
<p>Ryzyko sporów sądowych</p>	<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 ze zrealizowanymi 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 zawartych 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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ GRUPY

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
<p>Ryzyko spadku poziomu najmu</p>	<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 podpiszą umowy najmu na warunkach komercyjnych satysfakcjonujących Grupę (w szczególności biorąc pod uwagę rosnące oczekiwania najemców w zakresie standardów wykończenia i zachęt). Ryzyko jest szczególnie zauważalne na węgierskim rynku, gdzie poziom najmu istniejących budynków, jak również umów wstępnego najmu budynków jeszcze w trakcie budowy (np. Centerpoint 3) nie jest satysfakcjonujący dla Grupy. Sytuacja ta jest wynikiem nie tylko stosunkowo wysokiego wskaźnika niewynajętych powierzchni w biurach, wynoszącego około 14%, ale również z panującej obecnie sytuacji makroekonomicznej i politycznej na Węgrzech. Ponadto prawdopodobne jest, że wskaźnik ten dla rynku biur prywatnych na Węgrzech ulegnie dalszemu obniżeniu w wyniku działania programów publicznych mających na celu zwiększenie podaży kontrolowanej przez państwo powierzchni biurowej, która jest obecnie w budowie. Wszystkie te czynniki mogą skutkować niemożnością osiągnięcia docelowego poziomu czynszów lub nawet doprowadzić do dalszego spadku poziomu czynszów, a w konsekwencji negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dążenie do zapewnienia wysokiej jakości projektów, które są atrakcyjne dla najemców • Wzmacnianie strategii wynajmu i marketingu • 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; oraz • Współpraca z renomowanymi brokerami i agencjami leasingowymi.

<p>Ryzyko niemożności pełnego odzyskania kosztów operacyjnych od najemców</p>	<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 triple-net, co oznacza, że wszystkie koszty operacyjne oraz podatki od nieruchomości są pokrywane przez najemców; oraz • Ograniczenie możliwości przeniesienia opłat eksploatacyjnych na najemców.
<p>Ryzyko związane 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 (kowenanty).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Przeprowadzanie wycen nieruchomości Grupy w okresach półrocznych (na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku) • Zlecenie wycen uznawanym zewnętrznym rzeczoznawcom; oraz • Przeprowadzanie wewnętrznych przeglądów wycen i zlecenie ich potwierdzenia certyfikowanemu, niezależnemu rzeczoznawcy w razie potrzeby.

<p>Ryzyko związane z finansowaniem zadłużenia Grupy</p>	<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 obniżoną zdolność 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, które może być konieczne w celu osiągnięcia przez Grupę przewidywanych zysków z projektu, jak również 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> <p>Potencjalne ryzyko pozyskania finansowania lub uzyskania go na korzystnych warunkach może dotyczyć finansowania kilku nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Powodem tego może być szereg czynników, w tym niski poziom wstępnego poziomu najmu w trakcie procesu budowy, wolniejsza sprzedaż lokali mieszkalnych w fazie budowy. W rezultacie konieczne może być zaangażowanie wyższych poziomów kapitału własnego na potrzeby realizacji nowych nieruchomości inwestycyjnych, a odzyskanie takiego kapitału może trwać dłużej i zależeć od warunków zewnętrznych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nadzór nad regularną spłatą zadłużenia i zabezpieczenie środków na ten cel • Nadzór w celu zapewnienia należytego wykonania wszystkich zobowiązań nałożonych na Grupę i/lub jej spółki na mocy umów finansowania • Zapewnienie, że środki pozyskane z finansowania są wydawane zgodnie z jego celem • Podejmowanie prób zapewnienia właściwej płynności Grupy; oraz • Utrzymywanie dostępnych limitów kredytowych i dobrych relacji z bankami finansującymi.
<p>Ryzyko niewypełnienia zobowiązań wynikających z umów finansowania</p>	<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 przypadkiem aktywów obciążonych hipoteką, przyspieszeniem wymagalności zobowiązań płatniczych, przyspieszeniem realizacji gwarancji płatniczych, uruchomieniem klauzuli naruszenia z tytułu innych zobowiązań (cross-default) lub utrudnieniem lub</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nadzór nad regularną spłatą zadłużenia i zabezpieczenie środków na ten cel • Zatrudnianie specjalistów odpowiedzialnych za obsługę istniejącego finansowania zadłużenia Grupy • Zapewnienie, że środki z kredytu są wydatkowane zgodnie z jego celem; oraz • Nadzór w celu zapewnienia należytej realizacji wszystkich zobowiązań Grupy wynikających z obowiązujących dokumentów finansowania, tak aby zapobiec wystąpieniu przypadku jakiegokolwiek naruszenia i/lub niewywiązania się ze zobowiązań.

	<p>uniemożliwieniem zaciągania kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach 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>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. Koszty nowego finansowania i/lub refinansowania mogą być znacznie wyższe niż koszty występujące w ramach istniejących umów kredytowych. 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.</p> <p>Ryzyko to jest szczególnie istotne w przypadku obligacji wyemitowanych przez grupę 23 czerwca 2021r. o wartości 500 000 000 EUR i dniu zapadalności przypadającym na 23 czerwca 2026 r. Grupa może napotkać trudności w spłacie lub refinansowaniu tych obligacji przed dniem ich zapadalności. Może to skutkować reklasyfikacją tych obligacji jako krótkoterminowych zobowiązań finansowych na rok przed terminem ich spłaty. Koszt zadłużenia po refinansowaniu może być wyższy niż koszty wynikające z istniejących obligacji co wpłynie na rentowność Grupy.</p> <p>Wszelkie łączne wystąpienie powyższych czynników może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację</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 • Konsolidacja środków pieniężnych przed terminem zapadalności obligacji poprzez zbycie aktywów nieleżących w zakresie podstawowej działalności • Posiadanie znacznych aktywów, które mogą służyć jako zabezpieczenie finansowania banków • Posiadanie znacznych aktywów, które można zbyć w celu częściowej spłaty istniejącego zadłużenia • Szerokie doświadczenie w pozyskiwaniu finansowania i refinansowania • Skuteczne zarządzanie zadłużeniem Grupy • Kształtowanie dobrych i długoterminowych relacji z bankami finansującymi • Zatrudnianie doświadczonych specjalistów finansowych; oraz • 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.

	finansową i wyniki działalności Grupy.	
Ryzyko walutowe	<p>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 przychody są uzyskiwane w walutach rynków geograficznych, na których Grupa prowadzi działalność, w tym w polskim złotym, bułgarskiej lewie, węgierskim forintcie, 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).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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; oraz • Stosowanie innych form zabezpieczenia walutowego w celu ograniczenia wpływu wahań kursów walut i zmienności stopy zwrotu.
Ryzyko utraty płynności przez Grupę	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Utrzymywanie wolnych limitów kredytowych na rachunkach bieżących • Wykorzystywanie doświadczenia Grupy; oraz • 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 związane z akcjonariuszem dominującym Grupy</p>	<p>Podmiotem dominującym GTC jest Optimum Venture Private Equity Fund („Optima”), który pośrednio posiada 62,61% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Optima jest kontrolowana przez Pallas Athéné Domus Meriti, węgierską fundację, która została założona przez Narodowy Bank Węgier.</p> <p>Optima i fundacja ją kontrolująca były ostatnio przedmiotem licznych doniesień medialnych i komentarzy publicznych dotyczących domniemych nieprawidłowości. Kwestie te nie dotyczą Spółki, żadnej z jej spółek zależnych ani ich poszczególnych pracowników. Spółka pozostaje niezależnym podmiotem prawnym, który nie odpowiada za żadne zobowiązania swoich akcjonariuszy, ani ich nie gwarantuje. Żadne aktywa Spółki nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań jej akcjonariuszy, a akcjonariusze Spółki nie zapewniają Spółce żadnej formy finansowania poza ich już wpłaconym kapitałem zakładowym.</p> <p>Chociaż Spółka nie jest w żaden sposób zaangażowana w powyższe kwestie i działa pod kontrolą rady nadzorczej (której część członków spełnia kryteria niezależności), nie można wykluczyć, że dalsze wydarzenia, w zależności od ich charakteru i reakcji opinii publicznej, mogą wpłynąć na postrzeganie Spółki przez niektórych inwestorów, instytucje finansowe lub partnerów biznesowych. Sytuacja ta może potencjalnie wpłynąć na zdolność Spółki do pozyskiwania kapitału, refinansowania istniejącego zadłużenia lub realizacji określonych szans rynkowych.</p> <p>Co więcej Grupa nie może wykluczyć ryzyka wystąpienia potencjalnego konfliktu interesów pomiędzy Optima, a pozostałymi akcjonariuszami. Przy analizie inwestycji, kwestii biznesowych i operacyjnych Grupy i/lub najważniejszego 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), spełnianie kryteriów niezależności przez co najmniej dwóch członków rady nadzorczej i specjalne wymogi dotyczące zatwierdzania transakcji z podmiotami powiązаныmi; oraz • Okresowe monitorowanie doniesień medialnych, przestrzeganie wysokich standardów ładu korporacyjnego, przejrzystości i niezależności operacyjnej.

Ryzyko związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi	<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 • Monitorowanie praktyk rynkowych (w tym podejścia administracji państwowej) w zakresie ustalania warunków rynkowych na potrzeby transakcji z podmiotami powiązanymi, oraz • Współpraca z doświadczonymi doradcami podatkowymi i prawnymi.
--	---	--

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 statusu prawnego niektórych nieruchomości (np. z powodu roszczeń reprivatyzacyjnych).</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 • Wdrażanie środków zabezpieczenia prawnego w zawieranych umowach; oraz • Zabezpieczanie przychodów poprzez zawieranie długoterminowych umów najmu.

<p>Ryzyko związane z działalnością na nowych rynkach geograficznych (Niemcy)</p>	<p>W 2024 r. Grupa rozpoczęła działalność w sektorze mieszkaniowym w Niemczech (portfel operacyjny nieruchomości mieszkalnych na wynajem i portfel mieszkań dla seniorów na wynajem, który jest w trakcie budowy). Gospodarka niemiecka nadal zmagają się z problemami gospodarczymi i doświadcza znacznych trudności w związku z utratą konkurencyjności i słabym popytem krajowym i zagranicznym na towary przemysłowe. W połączeniu z niestabilną sytuacją polityczną w kraju, stan ten skutkuje niepewnością co do przyszłych decyzji politycznych lub gospodarczych, które mogą wpłynąć na działalność Grupy na rynku niemieckim. W szczególności określone decyzje polityczne, jak również kryzys gospodarczy mogą spowodować odpływ imigrantów z Niemiec, co z kolei może zmniejszyć popyt na mieszkania na wynajem. Taka sytuacja może skutkować obniżeniem zysków Grupy lub nieosiągnięciem oczekiwanego poziomu rentowności jej inwestycji w Niemczech w sektorze nieruchomości mieszkalnych na wynajem.</p> <p>Ponadto Grupa może napotkać dodatkowe wyzwania związane z rozpoczęciem działalności na zupełnie nowym rynku geograficznym i w segmencie rynku nieruchomości, w którym miała dotychczas ograniczone doświadczenie, wiedzę specjalistyczną lub personel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bieżące monitorowanie sytuacji geopolitycznej oraz warunków rynkowych i makroekonomicznych w Niemczech pod kątem ich potencjalnego wpływu na Grupę • Zadawalające wyniki kompleksowych analiz nowych sektorów na rynku niemieckim, przeprowadzonych przed podjęciem wszelkich decyzji zakupowych • Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Grupa nie zidentyfikowała konkretnych obszarów ryzyka, które wynikałyby bezpośrednio z sytuacji gospodarczej lub politycznej w Niemczech a które mogłyby mieć wpływ na działalność, wyniki finansowe lub proces budowlany Grupy.
---	--	---

CZYNNIK RYZYKA W ZAKRESIE TECHNOLOGII INFORMATYCZNYCH

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
<p>Ryzyko nieuprawnionego dostępu do danych</p>	<p>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.</p>	<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; oraz • Zwiększanie świadomości pracowników w zakresie cyberbezpieczeństwa

17. 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. 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 płać 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);

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;

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;

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto

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.

18. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2024 r.



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD

ŁADU KORPORACYJNEGO

ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ **31 GRUDNIA 2024 R.**

SPIS TREŚCI

1. Zasady ładu korporacyjnego, którym podlega emitent i miejsce, w którym ten zbiór zasad jest dostępny publicznie.....	2
2. Zasady ładu korporacyjnego, od stosowania których emitent odstąpił, w tym powody odstąpienia... 2	
3. Główne cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	4
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	5
5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień.....	5
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.	6
7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A.	6
8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	6
9. Opis zasad zmian statutu Spółki	6
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	7
11. Skład osobowy organów Spółki i zmiany w poprzednim roku obrotowym oraz opis funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych lub administracyjnych Spółki i jej komitetów.	8
12. Firma audytorska	13
13. Polityka różnorodności stosowana do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących	15

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 zostały dostosowane do ostatnich zmian prawnych, aktualnych trendów międzynarodowych ładu korporacyjnego i oczekiwań uczestników rynku. Ostatnia zmiana miała miejsce w dniu 29 marca 2021 r., kiedy Rada Nadzorcza 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 2024 r.

Treść zbioru 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.

W roku 2024 Spółka nie stosowała 3 zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021:

Sekcja	Zasada	Komentarz spółki:
1. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami	1.4.2 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	Obecna strategia Grupy GTC nie zawiera elementów wskazanych w tej regule. Mimo to Spółka rozważy możliwość włączenia ich w nową strategię w przyszłości.

	<p>nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.</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 organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.</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>
<p>2. Zarząd i rada nadzorcza</p>	<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>	<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>

Dodatkowo w dniu 10 grudnia 2024 r. Grupa GTC zaraportowała incydentalne naruszenie zasady 1.7 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. W dniu 27 listopada 2024 r. do Zarządu GTC wpłynął wniosek akcjonariusza Spółki o udzielenie informacji w trybie z art. 428 § 6 kodeksu spółek handlowych, tj. poza walnym zgromadzeniem Spółki.

Zgodnie z art. 428 § 6 kodeksu spółek handlowych, w przypadku zgłoszenia przez akcjonariusza poza walnym zgromadzeniem wniosku o udzielenie informacji dotyczących spółki, zarząd może udzielić akcjonariuszowi informacji na piśmie przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisu art. 428 § 2 kodeksu spółek handlowych. Przepis art. 428 § 2 kodeksu spółek handlowych ma charakter dyspozytywny, pozostawiając decyzję o udzieleniu informacji dotyczących spółki poza walnym zgromadzeniem decyzji zarządu spółki. Ponadto, w świetle art. 428 § 2 kodeksu spółek handlowych, zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę Spółce, spółce z nią powiązanej albo spółce zależnej, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa.

W związku z powyższym, zgodność z zasadą 1.7 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021, tj. niezwłoczne udzielenie inwestorowi informacji na temat Spółki, stałoby w sprzeczności z ograniczeniami wynikającymi z przepisu art. 428 § 2 kodeksu spółek handlowych. W ocenie Spółki, udzielenie niektórych informacji objętych wnioskiem akcjonariusza mogłoby bowiem narazić Spółkę oraz jej spółki zależne na szkodę, w szczególności poprzez ujawnienie tajemnic handlowych przedsiębiorstwa. Ponadto, niektóre z żądanych informacji są chronione wiążącymi Spółkę umowami o zachowaniu poufności, a ich ujawnienie bez uprzedniej zgody stron trzecich mogłoby naruszyć te umowy, narażając Spółkę na potencjalne roszczenia odszkodowawcze oraz szkody reputacyjne. W pozostałym zakresie, kierując się podejściem

ostrożnościowym, przy uwzględnieniu dyspozytywnego charakteru art. 428 § 6 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd Spółki podjął decyzję o nieudzielaniu informacji objętych wnioskiem akcjonariusza.

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.

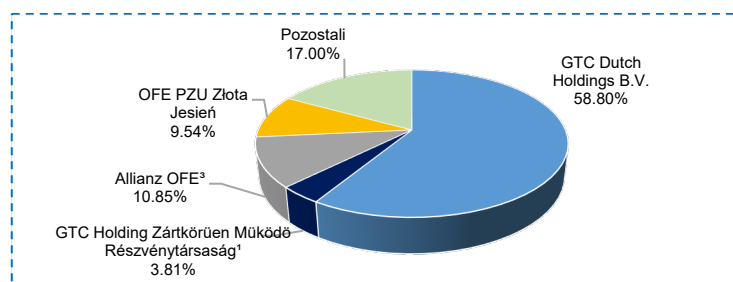
Jednym z podstawowych elementów kontroli w procesie przygotowywania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej jest weryfikacja przeprowadzana przez niezależnych audytorów. Audytor jest wybierany z grona renomowanych firm, które gwarantują wysoki standard usług i niezależność. Rada nadzorcza Grupy 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 2024 r. i na dzień publikacji niniejszego raportu posiadali nie mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy GTC S.A.



Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki, którzy na dzień 31 grudnia 2024 r. i na dzień publikacji niniejszego raportu posiadali nie mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy GTC S.A. i została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy lub podczas zapisów na nowe akcje.

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w mln)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w mln)	% głosów	Zmiana liczby posiadanych akcji od 30 wrze. 2024 r. (nie w mln)
GTC Dutch Holdings B.V.	337.637.591	58,80%	337.637.591	58,80%	Bez zmian ²
GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság ¹	21.891.289	3,81%	21.891.289	3,81%	Bez zmian
Allianz OFE ³	62.330.336	10,85%	62.330.336	10,85%	Bez zmian
OFE PZU Złota Jesień	54.808.287	9,54%	54.808.287	9,54%	Bez zmian
Pozostali	97.587.619	17,00%	97.587.619	17,00%	Bez zmian
Razem	574.255.122	100,00%	574.255.122	100,00%	bez zmian

¹ Jednostką dominującą GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Ventures 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.

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 Spółki 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.

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 przepisów polskiego 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,
- 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 przedsiębiorstwa 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 udzieleniu 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; albo
- 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.

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

Na dzień 31 grudnia 2024, zarząd Spółki składał 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 2024 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Ostatni rok finansowy pełnienia funkcji członka zarządu
Gyula Nagy	Prezes zarządu	2023	2023	2026
Balázs Gosztonyi	Członek zarządu oraz CFO	2024	2024	2027
Zsolt Farkas	Członek zarządu oraz CSO	2023	2023	2026

Szczegółowy opis zmian w składzie Zarządu do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania znajduje się w *punkcie 1.4* Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 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. 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 podejmowane 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 2024 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 2024 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Ostatni rok finansowy pełnienia funkcji członka rady	Rok wygaśnięcia kadencji
János Péter Bartha ¹	Przewodniczący rady nadzorczej; Niezależny członek rady nadzorczej	2020	2024	2027	2028
Csaba Cservenák	Członek rady nadzorczej	2024	2024	2027	2028
Lóránt Dudás*	Członek rady nadzorczej	2020	2024	2027	2028*
Magdalena Frąckowiak ¹	Niezależny członek rady nadzorczej	2024	2024	2027	2028
László Gut	Członek rady nadzorczej	2023	2023	2026	2027
Dominik Januszewski ¹	Niezależny członek rady nadzorczej Delegat Walnego Zgromadzenia	2023	2023	2026	2027
Artur Koziej ^{1 2}	Niezależny członek rady nadzorczej	2022	2022	2025	2026
Marcin Murawski ¹	Niezależny członek rady nadzorczej	2013	2022	2025	2026
Dr. Tamás Sándor ¹	Niezależny członek rady nadzorczej	2024	2024	2027	2028
Bálint Szécsényi*	Członek rady nadzorczej	2020	2024	2027	2028

¹ spełnia kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW.

² spełnia kryteria niezależności wskazane w Statucie Spółki.

* W dniu 5 stycznia 2025 r. pan Lóránt Dudás zrezygnował z funkcji członka rady nadzorczej Spółki.

W dniu 18 marca 2025 r. pan Bálint Szécsényi zrezygnował z funkcji członka rady nadzorczej Spółki.

W dniu 22 kwietnia 2025 r. pan Csaba Cservenák i dr. Tamás Sándor zostali odwołani z funkcji członków rady nadzorczej Spółki.

Szczegółowy opis zmian w składzie zarządu i rady nadzorczej do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania znajduje się w *punkcie 1.4* Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 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.

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 wewnątrzgrupowe, tj. transakcje pomiędzy Spółką lub podmiotem przez nią kontrolowanym z innym podmiotem kontrolowanym przez Spółkę (terminy „kontrola” i „transakcja z podmiotem powiązanym” 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 przewodniczącego 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.

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. Posiedzenia 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.

KOMITET DS. AUDYTU

Rada nadzorcza powołała Komitet ds. Audytu, którego głównym zadaniem jest dokonywanie oceny administracyjnej, kontrola finansów, nadzór nad sprawozdawczością finansową oraz audytem wewnętrznym i zewnętrznym Spółki oraz spółek należących do jej grupy kapitałowej oraz w razie konieczności zapewnianie radzie nadzorczej porad w tym zakresie.

W roku 2024 odbyło się 5 posiedzeń Komitetu ds. Audytu.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowo skład Komitetu ds. Audytu na dzień 31 grudnia 2024 r.

Członek	Funkcja	Spełnia kryteria niezależności	Wiedza i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych	Wiedza i umiejętności w zakresie branży deweloperskiej
Marcin Murawski	Przewodniczący komitetu ds. audytu	tak	tak ²	tak
Artur Kozieja	Członek komitetu ds. audytu	tak	tak ¹	tak ¹
János Péter Bartha	Członek komitetu ds. audytu	tak	tak ³	nie
Tamás Sándor	Członek komitetu ds. audytu	tak	nie	nie ⁴
László Gut	Członek komitetu ds. audytu	nie	tak ⁵	nie ⁵
Lóránt Dudás	Członek komitetu ds. audytu	nie	nie ⁶	tak ⁶
Dominik Januszewski	Członek komitetu ds. audytu	tak	tak ⁷	tak ⁷

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 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 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.

⁴ Dr Tamas Sandor jest specjalnie przeszkolonym i doświadczonym radcą prawnym, który był członkiem i/lub przewodniczącym rad nadzorczych kilku spółek na rynku węgierskim. Pan Sandor posiada ponad 17-letnie doświadczenie jako prawnik na międzynarodowych rynkach deweloperskich oraz fuzji i przejęć, a także w zakresie ładu korporacyjnego i prawa handlowego. Pan Sandor ukończył w 2010 r. studia podyplomowe (LL.M.) z zakresu prawa nieruchomości na Uniwersytecie Eötvös Lóránd (ELTE) w Budapeszcie.

⁵ László Gut ukończył Wydział Finansów i Rachunkowości Budapeszteńskiej Szkoły Biznesu w 2014 r. Pan Gut rozpoczął karierę jako audytor w Ernst & Young, zdobywając znaczące doświadczenie m.in. w branży nieruchomości oraz naftowo-gazowej. Jako audytor z bliska obserwował działalność spółek giełdowych oraz brał udział w szeregu posiedzeń zarządów, komisji audytu i rad nadzorczych. Po 8 latach zdecydował się poszukać nowych wyzwań w swojej karierze zawodowej i dołączył do Optima Investment Ltd. Od stycznia 2022 r. kieruje działem finansowym.

⁶ Dr. Lóránt Dudás posiada ponad 17-letnie doświadczenie jako prawnik na międzynarodowych rynkach deweloperskich i finansach. Dr Dudás dołączył do Optima Investment Ltd., gdzie początkowo pracował jako starszy radca prawny, a obecnie zajmuje stanowisko głównego radcy prawnego (General Counsel) i członka zarządu. Pan Dudás doradza w sprawach z zakresu prawa nieruchomości, prawa spółek i prawa handlowego oraz prawa inwestycyjnego. Zanim Dr Dudás dołączył do Optima Investment Ltd., w latach 2014-2016 zapewniał wsparcie prawne Takarékbank Zrt. jako starszy radca prawny, w latach 2011-2014 pracował jako starszy prawnik zajmujący się nieruchomościami, prawem korporacyjnym i handlowym oraz rozwiązywaniem sporów w kancelarii prawnej CHSH Dezső & Partners International Law Firm. W latach 2007-2011 zapewniał ogólne wsparcie prawne agencji ekonomiczno-finansowej wspierającej Ministerstwo Obrony. Dr studiował również ekonomię na Wydziale Międzynarodowej Ekonomii Biznesu w Budapesztańskiej Szkole Biznesu (Budapest Business School) oraz ukończył program szkoleń z zakresu Corporate Compliance w Budapest Institute of Banking (BIB) oraz International Training Center for Bankers.

⁷ Dominik Januszewski jest Polskim Bieglym Rewidentem. Pan Januszewski jest doświadczonym menadżerem i ekspertem w dziedzinie zarządzania i finansów. Przez ponad 25 lat pracował w firmach Ernst&Young oraz Arthur Andersen. W latach 2005-2019 był Partnerem w Ernst&Young odpowiadającym za projekty doradztwa biznesowego, doradztwa transakcyjnego, projekty prywatyzacyjne, jak również badanie sprawozdań finansowych. W latach 2016-2019 członek zarządu w paneuropejskiej strukturze Ernst&Young dedykowanej do obsługi sektora finansowego. Pan Januszewski odbył wiele kursów zawodowych z dziedziny audytu, doradztwa i zarządzania, Jest Absolwentem Uniwersytetu Łódzkiego, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, specjalizacja Finanse i Bankowość.

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 2024 odbyły się 4 posiedzenia Komitetu ds. Wynagrodzeń.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowo skład Komitetu ds. Wynagrodzeń na dzień 31 grudnia 2024 r:

Członek	Funkcja
János Péter Bartha	Przewodniczący komitetu ds. wynagrodzeń
Artur Kozieja	Członek komitetu ds. wynagrodzeń
Marcin Murawski	Członek komitetu ds. wynagrodzeń
Tamás Sándor	Członek komitetu ds. wynagrodzeń
László Gut	Członek komitetu ds. wynagrodzeń
Lóránt Dudás	Członek komitetu ds. wynagrodzeń

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 badająca sprawozdania finansowe świadczyła w roku 2024 jeszcze inne usługi dla Spółki, w tym przegląd sprawozdania z wynagrodzeń.

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

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

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 Spółki 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;
 - 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 GTC. 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. Spółka ceni sobie wzbogaconą politykę różnorodności w realizacji swoich celów.

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 jakiegokolwiek 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.

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

Balázs Gosztónyi, Członek Zarządu

niniejszym oświadcza, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 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 2024 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 2024 r., zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz normami zawodowymi.

Warszawa, 29 kwietnia 2025 r.

Gyula Nagy,

Prezes Zarządu

Zsolt Farkas,

Członek Zarządu

Balázs Gosztónyi,

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 sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2024 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 2024 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, 29 kwietnia 2025 r.

Gyula Nagy,

Prezes Zarządu

Zsolt Farkas,

Członek Zarządu

Balázs Gosztónyi,

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, 29 kwietnia 2025 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 2024,
- jednostkowe sprawozdanie finansowe emitenta za rok 2024,
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej emitenta za rok 2024.

W wyniku przeprowadzonej oceny, Rada Nadzorcza stwierdziła, iż sprawozdanie z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2024 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 2024.

Ponadto Rada Nadzorcza ocenia, że przedstawione przez Zarząd Spółki jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2024, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2024 oraz sprawozdanie z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2024 przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje niezbędne i istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki oraz grupy kapitałowej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r., jak też są zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym.

Rada Nadzorcza dokonała pozytywnej oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2024, skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2024 oraz sprawozdania z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2024 na podstawie:

- treści ww. sprawozdań, przedłożonych przez Zarząd Spółki;
- wstępnych wersji sprawozdań niezależnego biegłego rewidenta, tj. PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audył sp.k., z siedzibą w Warszawie z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r., a także sprawozdania dodatkowego dla Komitetu Audytu 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, 29 kwietnia 2025 r.

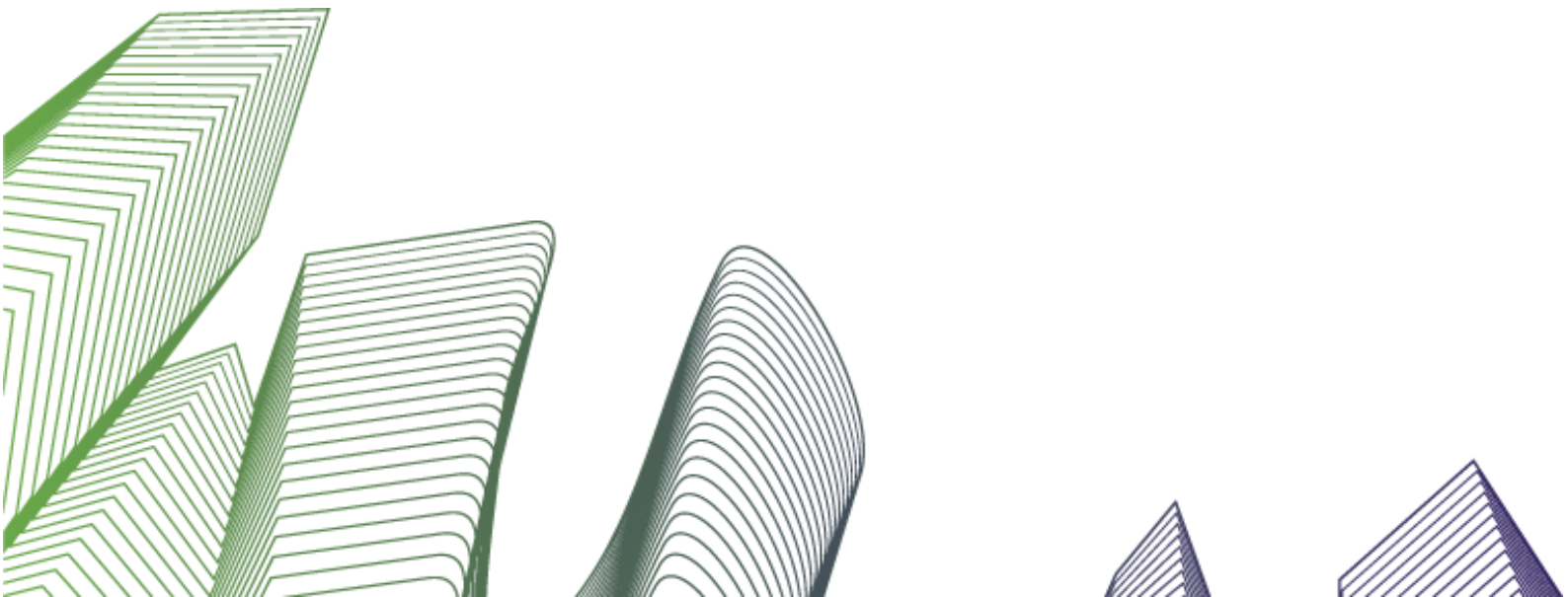
János Péter Bartha

Przewodniczący Rady Nadzorczej



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY **31 GRUDNIA 2024 ROKU**



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

	Nota	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	17,28	11.428,6	9.884,7
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	19	153,0	118,3
Rzeczowe aktywa trwałe	16	65,4	69,6
Depozyty zablokowane	22	67,5	57,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	14,5	7,8
Instrumenty pochodne	20	1,7	10,0
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	18	661,0	587,4
Pozostałe aktywa trwałe		13,7	0,9
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	25	49,6	50,4
		12.455,0	10.786,1
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług		83,8	68,3
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		25,2	13,5
Należności z tytułu podatku dochodowego		8,5	6,5
Przedpłaty, oraz pozostałe należności	30	164,9	227,8
Instrumenty pochodne	20	23,9	51,7
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	22	113,2	75,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	228,2	262,6
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	31	671,7	59,1
		1.319,4	764,7
AKTYWA RAZEM		13.774,4	11.550,8

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

	Nota	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	32	57,4	57,4
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.997,8	2.997,8
Obligacje partycypacyjne	28	177,7	-
Inne kapitały rezerwowe	32	(311,9)	(212,7)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	20	(52,4)	9,5
Różnice kursowe z przeliczenia		508,2	589,8
Zyski zatrzymane	32	1.442,3	1.349,3
		4.819,1	4.791,1
Udziały niekontrolujące	25	207,2	105,6
Kapitał własny razem		5.026,3	4.896,7
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	26	5.937,8	5.342,4
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	158,1	187,8
Depozyty od najemców	24	67,5	57,0
Zobowiązania z tytułu opcji put udziałów niekontrolujących oraz inne zobowiązania długoterminowe	29	171,8	22,6
Instrumenty pochodne	20	158,1	81,3
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	583,3	587,4
		7.076,6	6.278,5
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	26	940,1	197,0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	21	268,5	147,8
Pozostałe zobowiązania finansowe	28	135,5	-
Depozyty od najemców	24	15,4	10,4
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		9,0	8,3
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		6,4	10,4
Instrumenty pochodne	20	0,9	-
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	31	295,7	1,7
		1.671,5	375,6
PASYWA RAZEM		13.774,4	11.550,8

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

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Przychody z tytułu wynajmu	10,14	604,2	623,3
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	10,14	203,3	209,9
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	10,14	(245,5)	(250,8)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		562,0	582,4
Koszty sprzedaży	11	(8,6)	(12,3)
Koszty administracyjne	12	(77,5)	(92,7)
Strata z aktualizacji wartości	17	(9,4)	(258,7)
Pozostałe przychody		6,0	3,2
Pozostałe koszty		(30,6)	(19,1)
Zysk z działalności operacyjnej		441,9	202,8
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(2,6)	10,4
Przychody finansowe	13	15,5	6,4
Koszty finansowe	13	(188,2)	(157,2)
Zysk przed opodatkowaniem		266,6	62,4
Podatek dochodowy	15	(38,3)	(8,7)
Zysk za rok		228,3	53,7
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		219,3	45,5
Akcjonariuszom niekontrolującym	25	9,0	8,2
Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN)	33	0,38	0,08
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	33	0,35	0,08

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zysk za rok	228,3	53,7
<i>Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysk lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk z wyceny transakcji zabezpieczających	(78,8)	36,4
Podatek dochodowy	9,9	0,9
Zysk netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(68,9)	37,3
Różnice kursowe z przeliczenia	(84,1)	(386,6)
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(153,0)	(349,3)
Całkowity dochód netto za rok	75,3	(295,6)
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	68,8	(296,2)
Akcjonariuszom niekontrolującym	6,5	0,6

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

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Obligacje partycypacyjne	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2024 roku	57,4	2.997,8	-	(212,7)	9,5	589,8	1.349,3	4.791,1	105,6	4.896,7
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(68,9)	(81,6)	-	(150,5)	(2,5)	(153,0)
Wynik za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	-	-	-	-	-	-	219,3	219,3	9,0	228,3
Całkowity dochód za rok	-	-	-	-	(68,9)	(81,6)	219,3	68,8	6,5	75,3
Wyplata dywidendy dla udziałowców	-	-	-	-	-	-	(126,3)	(126,3)	-	(126,3)
Emisja obligacji partycypacyjnych	-	-	177,7	-	-	-	-	177,7	-	177,7
Transakcja z udziałowcem niekontrolującym (patrz nota 28)	-	-	-	(101,2)	-	-	-	(101,2)	101,6	0,4
Pozostałe zmiany	-	-	-	2,0	7,0	-	-	9,0	-	9,0
Wyplata dywidendy dla udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,5)	(6,5)
Saldo na 31 grudnia 2024 roku	57,4	2.997,8	177,7	(311,9)	(52,4)	508,2	1.442,3	4.819,1	207,2	5.026,3

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Obligacje partycypacyjne	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

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

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
PRZEPLÝW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk brutto		266,6	62,4
Korekty o pozycje:			
Strata z aktualizacji wartości	17	9,4	258,7
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto		2,6	(10,4)
Przychody finansowe	13	(15,5)	(6,4)
Koszty finansowe	13	188,2	157,2
Wydatki na grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		(32,3)	-
Strata/(zysk) z tytułu płatności w formie akcji własnych	12	-	(3,6)
Amortyzacja	16	6,0	4,5
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		425,0	462,4
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		(5,6)	(18,2)
Zmiana depozytów od najemców		6,9	9,1
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		29,7	11,8
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		456,0	465,1
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(34,0)	(33,2)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		422,0	431,9
PRZEPLÝW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na posiadane nieruchomości inwestycyjne	17	(308,8)	(516,1)
Nabycie ukończonych nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów	17, 28	(740,7)	(64,6)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych w budowie	9	(51,7)	-
Zmiana stanu depozytów przeznaczonych na cele inwestycyjne	30	61,1	(134,0)
Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach	9	62,4	1,8
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		-	225,6
Wydatki na długoterminowe aktywa finansowe		(31,0)	(16,4)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych na aktywa przeznaczone do sprzedaży		(1,7)	1,4
Podatek VAT/podatek od zakupu/ sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		(12,0)	10,0
Odsetki otrzymane		12,5	3,6
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej netto		(1.009,9)	(488,7)
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	26	1.142,1	336,6
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	26	(240,7)	(219,0)
Odsetki zapłacone		(151,6)	(138,6)
Wypłata dywidendy akcjonariuszom jednostki dominującej	32	(126,3)	(132,1)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	27	(3,4)	(4,1)
Koszty pozyskania kredytów		(14,6)	(4,5)
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym	25	(3,9)	(10,0)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych		(40,5)	(25,0)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej		561,1	(196,7)
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto		0,1	(23,6)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(26,7)	(277,1)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	23	262,6	539,7
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	23	235,9	262,6

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, w Sofii oraz w Niemczech. W działalności spółek należących do Grupy nie występuje sezonowość.

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku Grupa zatrudniała odpowiednio 242 oraz 219 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 2024 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 2024	31 grudnia 2023
PLN/EUR	4,2730	4,3480
USD/EUR	1,0419	1,1049
HUF/EUR	410,09	382,78

3. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

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 z MSSF UE.

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 oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF zatwierdzonymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości a standardami MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

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 36.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był ujemny i wyniósł 352,1 PLN. Wynikało to głównie z prezentacji kredytu bankowego w Galerii CTWA sp. z o.o. w wysokości 100,6 milionów EUR (430,0 PLN) oraz kredytów bankowych w nabytych podmiotach w Niemczech w wysokości 101,2 milionów EUR (432,4 PLN) jako zobowiązań krótkoterminowych. Ze względu na harmonogram spłat kredyty te muszą zostać spłacone do 31 marca 2025 roku.

W dniu 24 lutego 2025 roku GTC Galeria CTWA sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Erste Group Bank AG i Raiffeisenlandbank Niederösterreich-Wien AG umowę przedłużającą istniejący kredyt. Ostateczny termin spłaty został przedłużony o 5 lat od daty podpisania umowy.

Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG, Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG, Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH i Portfolio KL Betzenberg V GmbH podpisały aneks z DZ Hyp, który przedłużył termin spłaty kredytów tych spółek z 31 marca do 30 czerwca 2025 roku. Kwota główna pozostała do spłaty z tytułu kredytów bankowych wyniosła 94,2 milionów EUR (402,5 PLN). Portfolio Kaiserslautern VII GmbH podpisała aneks ze Sparkasse Kaiserslautern przedłużający termin spłaty z 31 marca do 30 września 2025 roku. Kwota główna pozostała do spłaty z tytułu kredytu bankowego wyniosła 7,0 milionów EUR (29,9 PLN). Zarząd Spółki podejmuje odpowiednie działania w celu zabezpieczenia refinansowania i jest w trakcie przedmiotowych negocjacji.

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

Na początku 2025 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż działki w warszawskim Wilanowie oraz udziałów spółek Seven Gardens d.o.o. (Matrix C) i Glamp d.o.o. Beograd (Projekt X). Wpływy netto ze sprzedaży wyniosły około 90 milionów EUR (387 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.

Na podstawie przeprowadzonej przez Zarząd analizy prognoz przepływów pieniężnych na najbliższe 12 miesięcy od daty niniejszego sprawozdania finansowego, w tym działań mających na celu zabezpieczenie refinansowania (związanych głównie z portfelem niemieckim, jak opisano powyżej) oraz bieżącej płynności gotówkowej Spółki, nawet biorąc pod uwagę obecny ujemny kapitał obrotowy netto Grupy, Zarząd stwierdził, 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 2023 roku, za wyjątkiem nowych standardów, które obowiązują od 1 stycznia 2024 roku (patrz nota 6).

6. Nowo opublikowane standardy i interpretacje

NOWO OPUBLIKOWANE STANDARDY, MAJĄCE ZASTOSOWANIE DO ROCZNYCH OKRESÓW SPRAWOZDAWCZYCH ROZPOCZYNAJĄCYCH SIĘ DNIA 1 STYCZNIA 2024 ROKU LUB PÓŹNIEJ

- Zmiany do MSSF 16 *Leasing*. We wrześniu 2022 roku RMSR wprowadziła zmiany do MSSF 16 *Leasing* w celu dodania kolejnych wymogów dotyczących wyceny zobowiązań z tytułu leasingu wynikających z transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego, które spełniają wymogi MSSF 15 dotyczące ujmowania ich jako sprzedaż. Zmiany wymagają, aby sprzedający-leasingobiorca wyceniał zobowiązania z tytułu leasingu wynikające z leasingu zwrotnego w sposób, który wyklucza ujęcie jakichkolwiek zysków lub strat związanych z zachowanym prawem do użytkowania. Wymóg ten jest szczególnie istotny, gdy umowa leasingu zwrotnego obejmuje zmienne opłaty leasingowe, które nie są powiązane z indeksem lub stopą, ponieważ takie opłaty są wyłączone z definicji „opłat leasingowych” zgodnie z MSSF 16.
- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*. Zmiany do MSR 1 wyjaśniają prezentację zobowiązań jako krótkoterminowych lub długoterminowych oraz określają, w jaki sposób zobowiązania umowne, których jednostka musi przestrzegać, wpływają na ich klasyfikację. Zmieniony MSR 1 stanowi, że zobowiązania są klasyfikowane jako krótkoterminowe lub długoterminowe w zależności od praw istniejących na koniec okresu sprawozdawczego. Na klasyfikację tę nie mają wpływu oczekiwania jednostki ani zdarzenia mające miejsce po dniu sprawozdawczym, takie jak warunki umów kredytowych, które muszą zostać spełnione po dniu sprawozdawczym.

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

- Zmiany do MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych* i MSSF 7 *Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji - ujawnianie informacji o umowach finansowania z dostawcami*. Zmiany do MSR 7 i MSSF 7 wprowadzają nowe wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat umów finansowania dostawców (np. faktoringu odwrotnego). Jednostki muszą ujawniać konkretne informacje na temat umów finansowania dostawców, aby umożliwić użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę ich wpływu na zobowiązania i przepływy pieniężne jednostki, a także ich wpływu na ekspozycję na ryzyko płynności. Zmiany mają na celu zwiększenie przejrzystości ujawnień związanych z takimi umowami bez zmiany zasad ujmowania i wyceny.

Grupa ocenia, że powyższe zmiany (nowe standardy/poprawki) nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

NOWO OPUBLIKOWANE, OBECNIE NIEOBOWIĄZUJĄCE STANDARDY I INTERPRETACJE

- Roczne zmiany do MSSF (opublikowano w lipcu 2024 roku, obowiązujące od 1 stycznia 2026 roku),
- Zmiany do MSSF 9 *Instrumenty finansowe* i MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później),
- MSSF 18 *Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych* (opublikowano 9 kwietnia 2024 roku, obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później).

Grupa jest w trakcie oceny wpływu zmian na jej sprawozdanie finansowe. Wymogi nowego standardu MSSF 18 dotyczą głównie trzech zagadnień: rachunku zysków i strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych, co wpłynie na prezentację danych i ujawnienia w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

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

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

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 określane przez rzeczoznawcę, a także opisane w nocie 17.

Grupa dokonuje szacunków przy ustalaniu wartości aktywów i zobowiązań ujętych w sprawozdaniu finansowym po przejściu (nota 28).

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.

Istotne osądy księgowe dotyczące płynności rynkowej nieruchomości inwestycyjnych zostały przedstawione w nocie 36.

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 sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, na podstawie MSSF 10. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa nabyła portfel mieszkaniowy w Niemczech, dla którego oceniono moment objęcia kontroli - szczegółowy opis osądu znajduje się w nocie 28.

Grupa określa na podstawie MSR 32, czy instrument spełnia wymogi klasyfikacji jako dłużny czy kapitałowy. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Spółka wyemitowała obligacje partycypacyjne, które zostały ocenione jako instrument kapitałowy - szczegółowy opis osądu znajduje się w nocie 28.

Grupa ustala, czy transakcja lub inne zdarzenie jest połączeniem jednostek gospodarczych poprzez zastosowanie definicji „przedsięwzięcia” zawartej w MSSF 3. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa nabyła portfel mieszkaniowy w Niemczech, który został ujęty jako nabycie aktywów - szczegółowy opis osądu znajduje się w nocie 28.

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

Grupa określa, czy kontrola nad jednostką, w której dokonano inwestycji, została utracona w oparciu o wymogi MSSF 10.

Grupa ocenia, kiedy ujmowane są zobowiązania z tytułu wykonania opcji nabycia udziałów niekontrolujących oraz czy opcje te przenoszą ryzyko i korzyści na Grupę, czy też pozostawiają je udziałowcom niekontrolującym. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa nabyła portfel mieszkaniowy w Niemczech oraz opcje nabycia udziałów od udziałowców niekontrolujących - szczegółowy opis osądu znajduje się w notcie 28.

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 sprawozdania finansowe jej spółek zależnych za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

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 2024	31 grudzień 2023
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 Ortal Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company Pltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudzień 2024	31 grudzień 2023
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Váci út 81-85. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. ¹	GTC Hungary	Węgry	-	100%
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. ²	GTC Hungary	Węgry	-	100%
Kompakt Land Kft. ²	GTC Kompaktland SARL	Węgry	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. ²	GTC Hungary	Węgry	-	100%
GTC Univerzum Projekt Kft. ²	GTC Univerzum SARL	Węgry	100%	-
GTC Future Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Kapitalbeteiligung GmbH ³	GTC Germany GmbH	Niemcy	100%	-
GTC Elibre GmbH & Co. KG ⁴	GTC Germany GmbH	Niemcy	100%	-
WOB Projekt Alheim GmbH ⁵	GTC Germany GmbH	Niemcy	100%	-
WOB Projekt Bad Berleburg GmbH ⁵	GTC Germany GmbH	Niemcy	100%	-
GTC Origine Investments Pltd. ("GTC Origine")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC HBK Project Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC VI188 Property Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC FOD Property Kft	GTC Origine	Węgry	100%	100%
G-Delta Adrsy 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.	GTC Origine	Serbia	100%	100%
GTC K43-45 Property Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC Liffey Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
Clara Liffey GP S.á r.l. ⁵	GTC Liffey Kft.	Luksemburg	100%	-
GTC Germany GmbH ⁴	GTC Origine	Niemcy	100%	-
GTC UK Real Estate Investments Ltd.	GTC Origine	Zjednoczone Królestwo	100%	100%
GTC VRSMRT Projekt Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC LCHD Projekt Kft. ⁶	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.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Seven Gardens d.o.o. ⁶	GTC S.A.	Chorwacja	-	100%
GTC Trinity d.o.o. ⁴	GTC S.A.	Chorwacja	100%	-
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%

¹ Zlikwidowana.

² Sprzedane nowo utworzonym podmiotom w Luksemburgu w celu ustanowienia zastawów na udziałach wymaganych do zabezpieczenia finansowania udzielonego przez Baupost dla GTC Paula SARL (opisano w nocie 28).

³ Nowo utworzona jednostka całkowicie zależna od Spółki.

⁴ Nowo utworzona jednostka całkowicie zależna od Spółki.

⁵ Nabyta.

⁶ Sprzedane. Patrz nota 9 *Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym*.

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudzień 2024	31 grudzień 2023
Aurora Business Complex S.R.L. ⁷	GTC S.A.	Rumunia	-	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Rose Park S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
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 ⁶	GTC S.A.	Bułgaria	-	100%
GTC Flex EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd ⁸	GTC S.A.	Serbia	-	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd ⁸	GTC Ada SARL	Serbia	100%	-
Glamp d.o.o. Beograd ⁹	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%
GTC Holding SARL ¹⁰	GTC S.A.	Luksemburg	100%	-
GTC Paula SARL ¹⁰	GTC Holding SARL	Luksemburg	100%	-
GTC Kompaktland SARL ¹⁰	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	-
GTC Ada SARL ¹⁰	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	-
GTC Univerzum SARL ¹⁰	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	-
GTC Lifey SARL ¹⁰	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	-
Portfolio Kaiserslautern IV November SARL ¹⁰	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	-
Portfolio Kaiserslautern I November SARL ¹⁰	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	-
Portfolio Heidenheim November SARL ¹⁰	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	-
Portfolio Kaiserslautern III November SARL ¹⁰	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	-
Portfolio KL Betzenberg IV November SARL ¹⁰	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	-
Portfolio KL Betzenberg V November SARL ¹⁰	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	-
Portfolio Kaiserslautern II November SARL ¹⁰	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	-
Portfolio Kaiserslautern VII November SARL ¹⁰	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	-
Portfolio Helmstedt November SARL ¹⁰	GTC Paula SARL	Luksemburg	100%	-
Portfolio Kaiserslautern I GmbH & Co. KG ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	89,9%	-
Portfolio Kaiserslautern II GmbH & Co. KG ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	89,9%	-
Portfolio Heidenheim I GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	79,8%	-
Portfolio Kaiserslautern III GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	79,8%	-
Portfolio KL Betzenberg IV GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	79,8%	-
Portfolio KL Betzenberg V GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	79,8%	-
Portfolio Kaiserslautern VI GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	79,8%	-
Portfolio Kaiserslautern VII GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	79,8%	-
Portfolio Helmstedt GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	79,8%	-
GTC Peach Verwaltungs GmbH ¹¹	GTC Paula SARL	Niemcy	51%	-
AcquiCo Heidenheim GmbH ¹⁰	GTC Paula SARL	Niemcy	100%	-
AcquiCo Helmstedt GmbH ¹⁰	GTC Paula SARL	Niemcy	100%	-
AcquiCo KL Betzenberg IV GmbH ¹⁰	GTC Paula SARL	Niemcy	100%	-
AcquiCo KL Betzenberg V GmbH ¹⁰	GTC Paula SARL	Niemcy	100%	-

⁷ Zlikwidowana.

⁸ Sprzedane nowo utworzonym podmiotom w Luksemburgu w celu ustanowienia zastawów na udziałach wymaganych do zabezpieczenia finansowania udzielonego przez Baupost dla GTC Paula SARL (opisano w nocie 28).

⁹ 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.

¹⁰ Nowo utworzona jednostka zależna.

¹¹ Nabyta. Patrz nota 9 *Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym*.

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudzień 2024	31 grudzień 2023
AcquiCo K'lautern II GmbH ¹⁰	GTC Paula SARL	Niemcy	100%	-
AcquiCo K'lautern III GmbH ¹⁰	GTC Paula SARL	Niemcy	100%	-
AcquiCo K'lautern VII GmbH ¹⁰	GTC Paula SARL	Niemcy	100%	-
Portfolio K'lautern I GmbH & Co. KG ¹⁰	GTC Paula SARL	Niemcy	100%	-
Portfolio K'lautern VI GmbH ¹⁰	GTC Paula SARL	Niemcy	100%	-
GTC Paula GP GmbH ¹⁰	GTC Paula SARL	Niemcy	100%	-

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym

TRANSAKCJE

W dniu 21 czerwca 2024 roku, spółka GTC Elibre GmbH nabyła nieruchomość inwestycyjną w budowie (mieszkania senioralne do wynajęcia) na terenie Berlina od podmiotu powiązanego z członkiem zarządu, niepowiązanego z większościowym udziałowcem, za łączną kwotę 32,0 milionów EUR (138,1 PLN) (z podatkami i kosztami transakcyjnymi). Pierwsza rata w wysokości 12,0 milionów EUR (51,7 PLN) została zapłacona w ramach forward funding, a tytuł prawny został przeniesiony z dniem 25 czerwca 2024 roku. Pozostała część będzie rozliczona ze środków pieniężnych otrzymanych z przyszłego, niepozyskanego jeszcze finansowania zewnętrznego. W ramach projektu Elibre powstanie 50 mieszkań o łącznej powierzchni mieszkalnej 4.014 mkw. Transakcja została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal).

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła udziały w węgierskiej spółce publicznej - NAP Nyrt za łączną kwotę 4,9 milionów EUR (21,1 PLN) (więcej szczegółów w nocie 18).

W dniu 4 lipca 2024 roku sprzedaż spółki GTC LCHD Projekt Kft, jednostki całkowicie zależnej od GTC Origine Investments Pltd., została sfinalizowana na warunkach zgodnych z określonymi w uprzednio podpisanej umowie kupna-sprzedaży.

W sierpniu 2024 roku spółka GTC KLZ 7-10 Kft. podpisała generalną umowę na realizację projektu residential for sale w centrum Budapesztu. Zakontraktowany koszt projektu wynosi 16,4 milionów EUR (70,4 PLN). Zakończenie inwestycji planowane jest na listopad 2027 roku. W ramach inwestycji powstanie 120 mieszkań o łącznej powierzchni mieszkalnej 5.500 mkw. Państwo węgierskie w znacznym stopniu dotuje projekty mieszkaniowe w ramach krajowego programu mieszkaniowego, a ten realizowany projekt mieszkaniowy jest w pełni zgodny z wymogami dotowanego programu.

W dniu 18 września 2024 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie sprzedaży GTC Seven Gardens d.o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki. Portfolio GTC Seven Gardens d.o.o. składa się z budynku biurowego w Zagrzebiu - Matrix C. Umowa sprzedaży udziałów została podpisana 20 grudnia 2024 roku. Cena sprzedaży wynosi 13,0 milionów EUR (55,5 PLN), co równa się wpływowi netto ze sprzedaży. GTC Seven Gardens d.o.o została sprzedana razem z zobowiązaniem z tytułu swojego kredytu bankowego w wysokości 14,0 milionów EUR (59,8 PLN). Transakcja sprzedaży została sfinalizowana 31 grudnia 2024 roku. Środki pieniężne ze sprzedaży w wysokości 10,0 milionów EUR (42,7 PLN) wpłynęły do Spółki w styczniu 2025 roku.

W dniu 23 października 2024 roku Grupa GTC podpisała umowę kupna-sprzedaży dotyczącą sprzedaży Glamp d.o.o., właściciela biurowca klasy A w Belgradzie - GTC X za 52,2 milionów EUR (223,1 PLN). Wpływy netto ze sprzedaży spółki zależnej wyniosą 22,7 milionów EUR (97,6 PLN). Różnica między ceną sprzedaży a wpływami netto wynika głównie z faktu, że część ceny zostanie wykorzystana na spłatę kredytu bankowego przed sprzedażą. W styczniu 2025 roku transakcja została sfinalizowana. Dalsze szczegóły dotyczące tej transakcji przedstawiono w nocie 37 Zdarzenia po dacie bilansowej.

W dniu 15 listopada 2024 roku Grupa zawarła szereg umów zakupu udziałów, między innymi z Peach Property Group AG i LFH Portfolio Acquico S.À R.L., jako sprzedającymi, prowadzących do nabycia portfela aktywów mieszkaniowych w Niemczech („Portfel”). Dalsze szczegóły dotyczące tej transakcji przedstawiono w nocie 28 *Nabycie niemieckiego portfela mieszkaniowego.*

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

W dniu 6 grudnia 2024 roku Spółka podpisała umowę sprzedaży udziałów dotyczącą sprzedaży GOC EAD, jednostki całkowicie zależnej od Spółki i właściciela działki o łącznej powierzchni 2.417 m² zlokalizowanego w Sofii, w Bułgarii. Cena sprzedaży zgodnie z Umową wynosi 3,25 milionów EUR (13,9 PLN). W 2024 roku transakcja sprzedaży została sfinalizowana.

W 2024 roku Grupa GTC nabyła WOB Projekt Alheim GmbH i WOB Projekt Bad Berleburg GmbH posiadające działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową senioralną za łączną cenę 3,4 milionów EUR (14,5 PLN).

FINANSOWANIE

W lutym 2024 roku, Dorado 1 EOOD, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kredytu bankowego na kwotę 55,0 milionów EUR (238,0 PLN) z DSK Bank AD oraz OTP Bank PLC z terminem zapadalności w marcu 2029 roku. Cała kwota kredytu została wypłacona.

W grudniu 2023 roku, Grupa przekazała 29,5 miliona EUR (127,8 PLN) na rachunek powierniczy prowadzony w zewnętrznej kancelarii prawnej w celu nabycia zielonych obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora (zwanymi dalej „obligacjami Aurora”). Prowadzenie transakcji akwizycyjnych powierzono ekspertowi finansowemu (dalej „Broker”). W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku, broker odkupił 6.000 obligacji Aurora o wartości nominalnej 6,0 miliona EUR (25,8 PLN) po koszcie 5,4 miliona EUR (23,2 PLN). Grupa GTC rozpoznała przychód z tytułu wykupu obligacji Aurora w kwocie 0,6 miliona EUR (2,6 PLN). Broker nabył także obligacje MBH Bank o numerze ISIN HU0000362207 po koszcie w wysokości 3,9 miliona EUR (16,8 PLN) oraz obligacje Grid Parity po koszcie w wysokości 6,9 milionów EUR (29,7 PLN), które zostały przekazane do Grupy GTC.

Ponadto Grupa GTC zdecydowała o obniżeniu kwoty depozytu na rachunku powierniczym przeznaczonym do wykupu o 14,2 milionów EUR (61,1 PLN). Kwoty 12,2 milionów EUR (52,9 PLN) w pierwszym kwartale 2024 roku oraz 2 miliony EUR (8,2 PLN) w trzecim kwartale 2024 roku zostały zwrócone do Grupy GTC w gotówce, wraz z naliczonymi odsetkami. Umowa wygasła w grudniu 2024 roku i nie została przedłużona na kolejny okres.

W dniu 25 czerwca 2024 roku, Globis Poznań Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks przedłużający termin spłaty kredytu z 30 czerwca do 31 sierpnia 2024 roku. Kredyt został spłacony w terminie zapadalności.

W dniu 14 sierpnia 2024 roku GTC Aeropark sp. z o.o. oraz Artico sp. z o.o., jednostki całkowicie zależne od Spółki, podpisały umowę kredytu na kwotę 31,6 milionów EUR (136,3 PLN) z Santander Bank Polska S.A. z 5-letnim okresem spłaty od daty uruchomienia kredytu. Cała kwota kredytu została wypłacona.

CZŁONKOWIE ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH

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 S.A. ze skutkiem na dzień porozumienia.

W dniu 23 kwietnia 2024 roku, Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Balázs Gosztónyi na stanowisko członka Zarządu spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 24 kwietnia 2024 roku.

W dniu 30 sierpnia 2024 roku, Rada Nadzorcza Spółki powołała pana György Stofa na stanowisko członka Zarządu spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 1 września 2024 roku.

W dniu 3 grudnia 2024 roku, pan György Stofa zrezygnował z zasiadania w zarządzie spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 3 grudnia 2024 roku.

POZOSTAŁE INFORMACJE

W dniu 26 czerwca 2024 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 29,3 miliona EUR (126,3 PLN). Wysokość dywidendy wypłaconej przez Spółkę wynosi 0,22 PLN¹² na akcję. Dywidenda została wypłacona we wrześniu 2024 roku.

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 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 z działalności za rok zakończony 31 grudnia 2024 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 25,4 PLN (5,9 miliona EUR) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku (2023: 27,6 PLN; 6,1 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, na Węgrzech oraz w Niemczech. 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 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
W ciągu 1 roku	543	565
W ciągu 2 roku	449	457
W ciągu 3 roku	346	348
W ciągu 4 roku	261	248
W ciągu 5 roku	175	161
W ciągu 6 roku	115	61
Powyżej 6 lat	124	70
Razem	2.013	1.910

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

¹² Kwota nie jest wyrażona w milionach.

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

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. Przepisanie 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.

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 typy i kraje przedstawiono w nocie 14.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Zużycie materiałów i energii	47,4	60,4
Usługi obce	143,4	136,3
Wynagrodzenia i powiązane wydatki	12,5	12,7
Podatki i opłaty	39,6	38,6
Pozostałe	2,6	2,8
Razem	245,5	250,8

11. Koszty sprzedaży

Na koszty sprzedaży składają się następujące pozycje:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Usługi obce - reklama i marketing	1,8	3,1
Wynagrodzenia i powiązane wydatki	6,8	9,2
Razem	8,6	12,3

12. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Wynagrodzenia oraz inne świadczenia pracownicze	43,1	61,8
Koszty audytu oraz wycen	5,6	6,4
Koszty doradztwa prawnego podatkowego, IT oraz pozostałe doradztwo	11,6	8,6
Koszty utrzymania biura oraz ubezpieczenie	6,0	8,2
Koszty podróży	1,3	1,8
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	1,7	1,4
Amortyzacja	6,0	4,5
Koszty relacji inwestorskich oraz pozostałe	2,2	3,6
Razem, bez płatności bazujących na akcjach własnych	77,5	96,3
Płatności bazujące na akcjach własnych	-	(3,6)
Razem	77,5	92,7

13. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Odsetki od depozytów oraz pozostałe przychody finansowe	6,5	3,7
Odsetki od pożyczek udzielonych udziałowcowi niekontrolującemu	3,0	2,7
Dywidenda z inwestycji w fundusz ACP	3,4	-
Zysk na wykupie obligacji Aurora	2,6	-
Razem	15,5	6,4

Koszty finansowe składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Koszty odsetkowe ¹³ (w tym efekt rachunkowości zabezpieczeń)	(153,7)	(137,2)
Koszty finansowe związane z zobowiązaniem z tytułu leasingu	(12,5)	(8,6)
Sprawa związana z podatkiem u źródła - naliczone odsetki (nota 29)	(13,1)	-
Pozostałe	(8,9)	(11,4)
Razem	(188,2)	(157,2)

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 2024 roku wynosiło 3,45% w skali roku (2,48% w skali roku na 31 grudnia 2023 roku).

¹³ 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 określone w oparciu o ich położenie geograficzne, które mają wspólne cechy i odzwierciedlają charakter struktury sprawozdawczości zarządczej: Polska, Węgry, Niemcy, 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. Miara 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 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni nieruchomości biurowych	372,9	386,6
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości biurowych	123,6	132,2
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	231,3	236,7
Przychody z tytułu usług obsługi galerii handlowych	79,7	77,7
Razem	807,5	833,2

Analiza segmentowa przychodów z tytułu wynajmu i usług obsługi nieruchomości za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku

Region	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku				Rok zakończony 31 grudnia 2023 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	223,1	79,6	(102,1)	200,6	244,9	81,3	(100,9)	225,3
Węgry	168,4	61,2	(69,3)	160,3	175,4	66,8	(76,3)	165,9
Sofia	68,9	16,4	(22,0)	63,3	69,4	16,8	(20,5)	65,7
Belgrad	51,2	16,8	(16,8)	51,2	48,2	16,4	(17,7)	46,9
Bukareszt	46,1	12,1	(14,6)	43,6	43,6	11,8	(14,5)	40,9
Zagrzeb	46,5	17,2	(20,7)	43,0	41,8	16,8	(20,9)	37,7
Razem	604,2	203,3	(245,5)	562,0	623,3	209,9	(250,8)	582,4

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

Analiza segmentowa aktywów i zobowiązań za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości ¹⁴	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi ¹⁵	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	3.817,5	124,8	44,9	3.987,2	1.186,6	232,5	88,9	1.508,0
Belgrad	773,4	19,7	11,5	804,6	111,5	11,1	26,1	148,7
Węgry	3.429,9	111,1	101,7	3.642,7	1.107,6	95,7	124,8	1.328,1
Bukareszt	756,7	16,7	4,3	777,7	29,5	54,7	12,8	97,0
Zagrzeb	479,4	13,2	57,7	550,3	187,2	70,5	17,5	275,2
Sofia	834,9	50,8	4,7	890,4	389,3	37,6	24,4	451,3
Niemcy	2.025,0	30,3	79,9	2.135,2	1.628,4	15,0	248,3	1.891,7
Inne	173,1	0,4	1,3	174,8	8,1	-	4,3	12,4
Nie przydzielono ¹⁶	-	56,0	755,5	811,5	2.752,2	77,3	206,2	3.035,7
Razem	12.289,9	423,0	1.061,5	13.774,4	7.400,4	594,4	753,3	8.748,1

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

	Nieruchomości ¹⁴	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi ¹⁵	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 ¹⁶	-	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

¹⁴ 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).

¹⁵ Z wyłączeniem odroczonego kosztów pozyskania finansowania.

¹⁶ Na pozostałe aktywa składają się przede wszystkim długoterminowe aktywa finansowe. Kredyty, obligacje i leasingi obejmują głównie wyemitowane 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, Niemcy 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 roku, 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 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Polska	19%	19%
Węgry	9%	9%
Bułgaria	10%	10%
Serbia	15%	15%
Chorwacja	18%	18%
Rumunia	16%	16%
Niemcy ¹⁷	15,825%	-
Cypr	12,5%	12,5%
Luksemburg	24,94%	24,94%
Zjednoczone Królestwo	25%	25%

¹⁷ Stawka podatkowa dla większości naszych spółek portfelowych wynosi 15,825%. Stawka podatkowa dla wszystkich innych niemieckich spółek zależnych wynosi 32,45%.

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

Główne elementy obciążenia z tytułu podatku dochodowego przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Bieżący podatek dochodowy i podatek od zysków kapitałowych	28,0	28,3
Podatek odroczoney	10,3	(19,6)
Razem	38,3	8,7

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Wynik księgowy przed opodatkowaniem	266,6	62,4
Wydatki podatkowe przy obowiązującej stawce podatku w danym kraju	10,8	(18,6)
Podatkowy efekt kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	0,9	4,5
Podatkowy efekt różnic kursowych	6,9	3,3
Podatek u źródła (WHT)	2,6	2,7
Nierozpoznany składnik aktywów netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stratach w bieżącym roku	11,2	15,9
Pozostałe	5,9	0,9
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	38,3	8,7

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

Aktywa netto z tytułu podatku odroczonego przedstawiają się następująco:

	1 stycznia 2023 roku	Uznanie/(obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/(obciążenie) kapitałów własnych	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2023 roku	Uznanie/(obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/(obciążenie) kapitałów własnych	Sprzedaż jednostek zależnych	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2024 roku
Instrumenty finansowe ¹⁸	92,1	(27,5)	(6,4)	(5,2)	53,0	20,6	3,9	-	(1,0)	76,5
Strata podatkowa do rozliczenia	16,2	6,8	-	(1,3)	21,7	(6,0)	-	(0,4)	(0,3)	15,0
Różnice dotyczące aktywów trwałych ¹⁹	11,2	(9,1)	-	(0,5)	1,6	30,1	-	-	(0,1)	31,6
Rezerwy	5,2	(0,9)	-	(0,4)	3,9	9,0	-	-	(0,1)	12,8
Nettowanie ²⁰	(109,9)	31,2	(0,9)	7,2	(72,4)	(49,5)	(0,9)	-	1,4	(121,4)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego netto	14,8	0,5	(7,3)	(0,2)	7,8	4,2	3,0	(0,4)	(0,1)	14,5

Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego przedstawia się następująco:

	1 stycznia 2023 roku	Uznanie/ (obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/ (obciążenie) kapitałów własnych	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2023 roku	Uznanie/ (obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/ (obciążenie) kapitałów własnych	Sprzedaż jednostek zależnych	Pozostałe	Reklasyfikacja do zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2024 roku
Instrumenty finansowe ¹⁸	(122,8)	(8,6)	6,8	8,9	(115,7)	(3,9)	4,7	-	(1,7)	-	2,1	(114,5)
Różnice dotyczące aktywów trwałych ¹⁹	(649,2)	60,2	-	45,1	(543,9)	(59,9)	-	2,2	(9,1)	11,2	9,7	(589,8)
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,9)	-	(0,4)	(1,3)
Nettowanie ²⁰	109,9	(32,5)	1,4	(6,6)	72,2	49,3	2,3	-	-	-	(1,5)	122,3
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego netto	(662,1)	19,1	8,2	47,4	(587,4)	(14,5)	7,0	2,2	(11,7)	11,2	9,9	(583,3)

¹⁸ Głównie niezrealizowane odsetki, różnice kursowe oraz wycena instrumentów pochodnych.

¹⁹ Dotyczy różnicy pomiędzy wartością księgową i podatkową nieruchomości inwestycyjnych.

²⁰ 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 2024 roku wynoszą 673,0 PLN (157,5 milionów EUR), na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiły 507 PLN (128,5 miliona EUR). Terminy przedawnienia strat podatkowych podlegających rozliczeniu na dzień 31 grudnia 2024 kształtują się następująco:

Data wygaśnięcia	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
W przeciągu jednego roku	91,9	98,3
2-5 lat	323,9	359,1
Powyżej 5 lat	257,2	101,3

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na straty podatkowe do rozliczenia w wysokości 328,5 PLN (76,4 milionów EUR), na dzień 31 grudnia 2023 roku kwota wynosiła 311,0 PLN (72,0 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:

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

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

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2024 roku przedstawiały się następująco:

	Budynki i powiązane ulepszenia	Prawo do użytkowania ²¹	Oprogramowanie i urządzenia	Środki transportu	Razem
Wartość bilansowa brutto					
Saldo na 1 stycznia 2024 roku	58,3	11,7	11,3	7,4	88,7
Zwiększenia	-	-	2,0	-	2,0
Transfery	(4,7)	-	-	-	(4,7)
Sprzedaż i pozostałe zmniejszenia	-	-	-	(2,0)	(2,0)
Nabycie	0,9	-	5,0	1,0	6,9
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(1,1)	(0,2)	(0,8)	0,9	(1,2)
Saldo na 31 grudnia 2024 roku	53,4	11,5	17,5	7,3	89,7
Umorzenie					
Saldo na 1 stycznia 2024 roku	7,1	1,7	7,3	3,0	19,1
Amortyzacja za okres	2,6	1,3	1,2	0,9	6,0
Transfery	(0,4)	-	-	-	(0,4)
Sprzedaż i inne zmniejszenia	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(0,3)	-	-	(0,1)	(0,4)
Saldo na 31 grudnia 2024 roku	9,0	3,0	8,5	3,8	24,3
Wartość netto	44,4	8,5	9,0	3,5	65,4

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

	Budynki i powiązane ulepszenia	Prawo do użytkowania	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	-	-	-	11,0
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

²¹ 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 2024 roku i 31 grudnia 2023 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, nieprzekraczającej 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 przeznaczanej 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 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	10.203,1	8.728,2
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	605,0	293,4
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	476,0	689,2
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów (MSSF 16)	144,5	173,9
Razem	11.428,6	9.884,7

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

Zmiany stanu inwestycji w nieruchomości w latach zakończonych 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 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 2023 roku	182,4	9.393,3	241,5	705,4	10.522,6
Skapitalizowane wydatki	-	175,8	182,2	28,6	386,6
Zakup gruntów ²²	-	-	-	59,5	59,5
Reklasyfikacja ²³	-	154,5	(98,6)	(55,9)	-
Aktualizacja wartości aktywów	-	(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)
Pozostałe 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
Skapitalizowane wydatki	-	148,6	208,9	9,0	366,5
Zakup nieruchomości inwestycyjnej w budowie ²⁴	-	-	59,4	-	59,4
Reklasyfikacja ²⁵	-	-	17,7	(17,7)	-
Aktualizacja wartości aktywów/utrata wartości	-	(130,9)	32,9	56,5	(41,5)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(1,3)	-	-	-	(1,3)
Nabycie ²⁶	31,5	1.931,8	-	-	1.963,3
Sprzedaż ²⁷	-	(116,7)	-	(14,2)	(130,9)
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży ²⁸	(164,5)	(213,2)	-	(236,9)	(614,6)
Zmiana prawa użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	101,2	-	-	-	101,2
Pozostałe zmiany	-	5,2	-	-	5,2
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	3,7	(149,9)	(7,3)	(9,9)	(163,4)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2024 roku	144,5	10.203,1	605,0	476,0	11.428,6

²² GTC Origine Investments Pltd, spółka całkowicie zależna od Spółki, nabyła 100% udziałów w spółce G-Gamma LCHD Kft. („GTC LCHD Projekt Kft”) od funduszu inwestycyjnego powiązanego z większościovym akcjonariuszem Spółki, który jest właścicielem hotelu w remoncie

²³ Ukończenie w drugim kwartale 2023 roku części projektu Rose Hill (20,6 miliona EUR; 91,8 PLN) w Budapeszcie (Węgry) oraz Matrix C (23,1 miliona EUR; 106,3 PLN) 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.

²⁴ Szczegóły w nocie 9 *Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym*.

²⁵ Matrix D został przeniesiony z gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną do nieruchomości inwestycyjnych w budowie w związku z rozpoczęciem budowy w grudniu 2024 roku.

²⁶ Dalsze informacje w nocie 28 *Nabycie niemieckiego portfela mieszkaniowego*.

²⁷ W dniu 31 grudnia 2024 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż Matrix C i działki w Sofii. Szczegóły w nocie 9 *Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym*.

²⁸ Dalsze informacje w nocie 31 *Aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży*.

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

Uzgodnienie skapitalizowanych wydatków i zapłaconych wydatków przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Skapitalizowane wydatki (w tym zakup ukończonych projektów i gruntów)	425,9	446,1
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych oraz rezerw	(31,0)	50,0
Zmiana stanu należności inwestycyjnych	(38,8)	64,1
Wydatki związane z gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową	-	5,9
Nabycie środków trwałych	1,3	14,5
Pozostałe	3,1	-
Zapłacone wydatki zgodnie z rachunkiem przepływów pieniężnych	360,5	580,6

Aktualizacja wartości godziwej kształtuje się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(130,9)	(298,8)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	32,9	(11,1)
Odwrocenie odpisu/(odpis z tytułu utraty wartości)	56,5	44,2
Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych	(41,5)	(265,7)
Aktualizacja do wartości godziwej aktywów finansowych oraz innych	36,0	15,0
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(2,6)	(4,6)
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(1,3)	(3,4)
Razem ujęta w rachunku zysków i strat	(9,4)	(258,7)

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Polska	(118,4)	(204,5)
Belgrad	(2,6)	(1,6)
Węgry	24,2	(63,2)
Bukareszt	(13,8)	(31,5)
Zagrzeb	(6,5)	21,2
Sofia	(13,8)	(19,2)
Razem	(130,9)	(298,8)

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

Założenia użyte w wycenie wartości godziwej ukończonych aktywów (nieruchomości biurowe i handlowe) na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV ²⁹	Średnia stopa kapitalizacji (yield) ³⁰
		mkw	%	PLN/ mkw/m	PLN/ mkw/m	%
Polska (nieruchomości handlowe)	1.859,3	113	94%	98,0	100,8	6,7%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.388,7	199	74%	65,5	62,3	8,3%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	385,0	34	99%	86,6	92,3	9,0%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.593,3	203	86%	83,1	76,4	6,6%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	94,9	6	100%	88,0	92,1	7,3%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	689,7	62	82%	83,7	80,1	6,9%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	367,5	28	99%	97,1	102,5	8,6%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	63,2	7	100%	70,4	97,5	9,2%
Sofia (nieruchomości biurowe)	485,4	52	85%	72,0	70,1	7,7%
Sofia (nieruchomości handlowe)	344,4	23	100%	105,7	106,0	8,3%
Razem	8.271,4	727	85%	81,9	69,9	7,3%

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Grupa nabyła portfel nieruchomości mieszkaniowych w Niemczech. Założenia użyte w wycenie wartości godziwej tych aktywów na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	Aktualna stopa dyskontowa ³¹
		mkw	%	PLN/ mkw/m	%
Kaiserslautern	906,6	135	86%	30,5	4,1%
Heidenheim	414,9	58	88%	32,7	4,0%
Helmstedt	275,2	62	83%	27,7	4,9%
Schöningen	193,6	50	73%	27,7	5,3%
Pozostałe	141,4	20	71%	33,5	4,4%
Razem	1.931,7	325	83%	30,1	4,2%

²⁹ 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).

³⁰ Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

³¹ Stopa dyskontowa to stopa procentowa stosowana do dyskontowania wszystkich przepływów pieniężnych. Poziom wybranej stopy dyskontowej (dla przepływów pieniężnych lub wyceny) odzwierciedla ocenę ryzyka.

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

Założenia przyjęte w wycenie wartości godziwej ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2023 roku zostały zaprezentowane poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV	Średnia stopa kapitalizacji (yield)
		mkw	%	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%

Wzajemne relacje pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą ukończonych aktywów (nieruchomości biurowych i handlowych) wycenianych metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku:

	31 grudnia 2024		31 grudnia 2023	
	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa ukończonych aktywów z uwzględnieniem zmian	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa ukończonych aktywów z uwzględnieniem zmian
Wzrost ERV o 5%	380,3	10.583,4	375,2	9.103,4
Spadek ERV o 5%	(383,7)	9.819,4	(375,7)	8.352,5
Wzrost yield o 25 pp.	(226,9)	9.976,2	(212,2)	8.516,0
Spadek yield o 25 pp.	241,9	10.445,0	221,3	8.949,5

Wzajemne relacje pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą a wyceną wartości godziwej ukończonych aktywów (mieszkaniaowych) wycenianych metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku:

	Szacowana wartość godziwa ukończonych aktywów z uwzględnieniem zmian	
	Szacowana zmiana	
Wzrost przychodów z wynajmu o 5%	156,0	2.087,7
Spadek przychodów z wynajmu o 5%	(156,4)	1.775,3
Wzrost bieżącej stopy dyskontowej o 20 pp.	(87,6)	1.844,1
Spadek bieżącej stopy dyskontowej o 20 pp.	96,6	2.028,3

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

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2024 oraz 31 grudnia 2023 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	Szacowana powierzchnia (GLA) tys. mkw.
Budapeszt (Center Point III)	380,3	179,9	36
Budapeszt (G-Delta Andrassy)	100,8	83,5	4
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	45,7	30,0	11
Niemcy (GTC Elibre)	60,7	-	4
Zagrzeb (Matrix D)	17,5	-	11
Razem	605,0	293,4	66

Poniższa tabela przedstawia istotne nieobserwowalne dane wsadowe wykorzystywane w wycenie wartości godziwej metodą pozostałościową nieruchomości inwestycyjnych w budowie w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku:

Istotne dane wsadowe	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
Estimated Rent Value (ERV)	68,8 – 201,9 PLN/mkw /miesiąc	54,5 – 89,7 PLN/mkw /miesiąc
Stopa kapitalizacji (Cap rate)	5,78% – 6,9%	6,0% – 6,9%
Bezpośrednie koszty budowy	6.880,0 – 15.050,5 PLN/mkw	9.086,0 – 21.352,1 PLN/mkw

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawiono poniżej:

	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
Polska	48,4	230,9
Węgry	202,5	206,1
Serbia	161,9	157,4
Rumunia	32,9	32,6
Bułgaria	-	15,2
Chorwacja	30,3	47,0
Razem	476,0	689,2

Wzajemne relacje pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycenianych metodą pozostałościową w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku:

	31 grudnia 2024		31 grudnia 2023	
	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie z uwzględnieniem zmian	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie z uwzględnieniem zmian
Wzrost ERV o 5%	44,9	649,9	38,3	331,7
Spadek ERV o 5%	(44,9)	560,1	(37,4)	256,0
Wzrost stopy kapitalizacji o 25 pp.	(34,2)	570,8	(29,1)	264,3
Spadek stopy kapitalizacji o 25 pp.	37,2	642,2	32,6	326,0
Wzrost o 5% szacowanych bezpośrednich kosztów budowy	(18,4)	586,6	(23,5)	269,9
Spadek o 5% szacowanych bezpośrednich kosztów budowy	17,5	622,5	23,5	316,9

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

Poniższa tabela przedstawia istotne nieobserwowalne dane wsadowe wykorzystywane w wycenie wartości godziwej metodą pozostałościową gruntów w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku:

Istotne nieobserwowalne dane wsadowe	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
Stopa kapitalizacji (Cap rate)	7,0% – 8,75%	7,75% – 8,0%

Wzajemne relacje pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą gruntów wycenianych metodą pozostałościową w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku:

	31 grudnia 2024		31 grudnia 2023	
	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa gruntów z uwzględnieniem zmian	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa gruntów z uwzględnieniem zmian
Wzrost stop kapitalizacji o 25 pp.	(1,7)	181,6	(29,1)	184,8
Spadek stop kapitalizacji o 25 pp.	2,1	223,9	32,6	227,8

Wzajemne relacje pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą gruntów wycenianych metodą porównawczą w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku:

	31 grudnia 2024		31 grudnia 2023	
	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa gruntów z uwzględnieniem zmian	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa gruntów z uwzględnieniem zmian
Wzrost ceny o 5%	14,1	489,3	24,3	507,8
Spadek ceny o 5%	(14,1)	461,1	(24,3)	459,1

18. Finansowe aktywa trwale wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Finansowe aktywa trwale na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku przedstawiała się następująco:

	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Instrumenty dłużne (Irlandia)	514,5	517,9
Jednostki (Trigal)	70,5	60,4
Akcje NAP	18,8	-
Obligacje (ISIN HU0000362207)	16,2	-
Fundusz ACP	12,8	9,1
Obligacje Grid Parity	28,2	-
Razem	661,0	587,4

Finansowe aktywa trwale wyceniane są w wartości godziwej a zmiany netto w wartości godziwej są ujmowane w rachunku 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”). Projekt obejmuje budowę centrum przetwarzania danych dysponujące mocą na poziomie 179 MW, a także kampus naukowo-technologiczny. Inwestycja GTC polegała na nabyciu instrumentów dłużnych o wartości 115 milionów EUR (540,7 PLN) i zgodnie z dokumentacją inwestycyjną GTC jest zobowiązana do dalszej finansowej partycypacji w projekcie do uzgodnionej kwoty ok. 9 milionów EUR (42 PLN) na pokrycie kosztów wskazanych w biznesplanie, obejmujących m.in. koszty uzyskania zezwoleń, finansowania, nakładów inwestycyjnych oraz koszty operacyjne działalności. Do dnia 31 grudnia 2024 roku Grupa zainwestowała łącznie dodatkowo 5,1 milionów EUR (21,9 PLN), 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 (16,2 PLN) 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 lutym 2024 roku podpisano z dużym najemcą umowę, która jest zgodna z warunkami pozwolenia na budowę.

Kolejnym kluczowym etapem projektu jest zakończenie robót drogowych oraz prac infrastrukturalnych, które mają zostać zakończone do końca 2025 roku.

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 2024 roku wartość godziwa instrumentu finansowego została wyceniona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited („Kroll”) zgodnie z MSSF 13 *Ustalenie wartości godziwej* (wartość godziwa na poziomie 3). Kroll oszacował przedział wartości godziwej instrumentu na kwotę w zakresie od 120 milionów EUR (518 PLN) do 140 milionów EUR (604 PLN). Mając na uwadze brak istotnej różnicy pomiędzy wyceną a wartością księgową, nie przeprowadzono aktualizacji salda na dzień 31 grudnia 2024 roku w zakresie kwoty inwestycji w Irlandii. Wartość projektu zastosowana do wyceny instrumentu została ustalona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited na dzień 31 grudnia 2024 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.

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

Zarząd stwierdził, że bieżąca wartość księgowa instrumentów dłużnych odzwierciedla ich wartość godziwą, mieszczącą się w przedziale szacowanym przez Kroll. Na potrzeby ostatniej wyceny Zarząd podjął decyzję o zmianie założeń dotyczących przewidywanej daty wyjścia z projektu ze względu na aktualne warunki rynkowe, nie ma to jednak wpływu na strategię sprzedażową Spółki. Zmiana tej wyceny w połączeniu z czynnikami istotnie wpływającymi na wartość (głównie stopą dyskonta) spowodowała, że wycena pozostała na tym samym poziomie, co w poprzednim okresie.

Poniższa tabela przedstawia istotne nieobserwowalne dane wsadowe wykorzystywane w wycenie instrumentów dłużnych w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku:

Istotne nieobserwowalne dane wsadowe	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Stopa dyskontowa	27,43%	35,23%
GDV (Gross Development Value)	4.200.000.000 EUR	4.600.000.000 EUR

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

	31 grudnia 2024 roku		31 grudnia 2023 roku	
	Całkowita szacowana wartość godziwa instrumentu finansowego	Całkowita szacowana wartość godziwa instrumentu finansowego	Całkowita szacowana wartość godziwa instrumentu finansowego	Całkowita szacowana wartość godziwa instrumentu finansowego
	Podwyższenie	Obniżenie	Podwyższenie	Obniżenie
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 5%	495,7	543,5	538,3	586,5
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 10%	474,6	570,6	517,4	613,8
Zmiana szacunkowej GDV o 2,5%	535,3	501,7	583,8	538,8
Zmiana szacunkowej GDV o 5%	552,1	485,8	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 (54,2 PLN). Głównym obszarem działalności Funduszu są inwestycje w nieruchomości w Słowenii i Chorwacji, z całkowitą wartością aktywów 68,75 miliona EUR (295,6 PLN). 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 (21,5 PLN) w Funduszu ACP. Do końca 2023 roku GTC S.A. dokonało zapłaty 2,2 miliona EUR (9,5 PLN). 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 zarządczym funduszu, gdzie NAV wyceniana jest w wartości godziwej alokowanej do naszego udziału inwestycyjnego (wartość godziwa na poziomie 2).

18.4. Akcje NAP

Kapitał zakładowy NAP wynosi 8,4 miliarda HUF (ok. 21,5 milionów EUR; 92,8 PLN) i spółka produkuje „zieloną energię” wykorzystując 73 elektrownie słoneczne o łącznej mocy 57,6 MW (AC). Celem NAP poprzez serię podwyższeń kapitału prywatnego i publicznego jest osiągnięcie całkowitej mocy energii słonecznej wynoszącej około 100 MW (AC), co znacząco przyczyni się do rocznej produkcji energii odnawialnej na Węgrzech. Wycena oparta jest na cenie akcji giełdowych (wartość godziwa na poziomie 1).

W dniu 11 października 2024 roku, pan Balázs Gosztonyi został powołany na stanowisko członka Rady Nadzorczej spółki NAP Nyrt. ze skutkiem na dzień 11 października 2024 roku.

18.5. Obligacje MBH Bank (ISIN HU0000362207)

Powyższe obligacje wyceniane są w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wycena obligacja oparta jest na ich publicznych notowaniach (wartość godziwa na poziomie 1).

18.6. Obligacje Grid Parity

Obligacje Grid Parity zostały wyemitowane na 10 lat przez HG Energy Zrt w dniu 17 lipca 2019 roku ze stałą stopą procentową w wysokości 4% w skali roku. Obligacje mają zostać spłacone w terminie zapadalności w dniu 15 lipca 2029 roku. Obligacje są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wycena obligacji oparta jest na ich publicznych notowaniach (wartość godziwa na poziomie 1).

19. 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 2023 oraz 31 grudnia 2024 roku kształtowały się następująco:

	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2023 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
Nabycie	25,8
Skapitalizowane wydatki	13,8
Odwrocenie utraty wartości/(utrata wartości)	(2,6)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(2,3)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2024 roku	153,0

Wartość bilansowa gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe na dzień 31 grudnia 2024 roku dotyczy działek, niezwiązanych z podstawową działalnością, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Chorwacji, na Węgrzech, w Rumunii oraz w Niemczech.

20. Instrumenty pochodne

Grupa wykorzystuje pochodne instrumenty finansowe takie jak swapy walutowo-procentowe (CCIRS), swapy na stopę procentową (IRS) i CAP-y, w celu zabezpieczenia się przed zmiennością stóp procentowych oraz ryzykiem walutowym. 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 jako efekt wyceny transakcji zabezpieczających, natomiast każdą nieefektywną część ujmuje się niezwłocznie w rachunku zysków lub strat. Efekt wyceny transakcji zabezpieczających jest korygowany o niższe z łącznych zysków lub strat na instrumencie zabezpieczającym oraz skumulowaną zmianę wartości godziwej zabezpieczanej pozycji.

Grupa utrzymuje instrumenty pochodne (IRS, CCIRS, CAP-y) 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 instrumentów pochodnych 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 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Aktywa trwałe	1,7	10,0
Aktywa obrotowe	23,9	51,7
Zobowiązania długoterminowe	(158,1)	(81,3)
Zobowiązania krótkoterminowe	(0,9)	-
Razem	(133,4)	(19,6)

Zmiany w instrumentach pochodnych za lata zakończone 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Wartość godziwa na początek roku	(19,6)	(113,2)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	(78,8)	36,4
Ujęte w rachunku zysków i strat ³²	(35,0)	57,2
Wartość godziwa na koniec roku	(133,4)	(19,6)

³² Kwoty te odzwierciedlają efekt zabezpieczenia, który w okresie sprawozdawczym został początkowo ujęty w innych całkowitych dochodach, a następnie zrealizowany w rachunku zysków i strat zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń GTC. Ten zysk/stratę skompensowały głównie różnice kursowe na obligacjach nominowanych w HUF (efekt P&L w pozycji *Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto*).

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiła istotna nieefektywność zabezpieczenia ze skutkiem w rachunku zysków i strat.

Zmiany w kapitale dotyczącym efektu wyceny transakcji zabezpieczających za lata zakończone 31 grudnia 2024 oraz 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na początek roku	9,5	(27,8)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	(113,8)	93,6
Zrealizowane w okresie (ujęte w rachunku zysków i strat) ³³	35,0	(57,2)
Łączny wpływ na pozostałe całkowite dochody	(78,8)	36,4
Podatek dochodowy dotyczący wyceny transakcji zabezpieczających	9,9	0,9
Pozostałe zmiany	7,0	-
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na koniec roku	(52,4)	9,5

Instrumenty pochodne na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku obejmują przede wszystkim instrumenty IRS oraz CCIRS.

Instrument	Wycena	Zakres oprocentowania odsetek	Zabezpieczona waluta
IRS (EURIBOR 3M)	Wartość godziwa	(-0,3%) – (3,2%)	Nie dotyczy
SWAP (stała na stałą / HUF do EUR)	Wartość godziwa	0,92% - 0,99%	360,33 – 367,66

	Charakter zabezpieczanej pozycji	Wartość nominalna	Waluta	31 grudnia 2024	Wartość nominalna	Waluta	31 grudnia 2023
IRS (EURIBOR 3M)	Kredyty bankowe	413	EUR	12,0	325	EUR	54,4
SWAP (stała na stałą/ HUF do EUR)	Obligacje	59.400	HUF	(144,0)	59.400	HUF	(79,6)
Pozostałe				(1,4)			5,6
Razem				(133,4)			(19,6)

Więcej informacji na temat instrumentów pochodnych znajduje się w nocie 36.

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Poniżej przedstawiono główne tytuły zobowiązań handlowych i rezerw:

	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
Zobowiązania związane z działalnością inwestycyjną	79,9	57,0
Bieżąca część zobowiązań z tytułu leasingu	2,6	2,2
Zobowiązania z tytułu podatku u źródła	9,4	8,7
Otrzymane zaliczki	22,6	9,1
Rezerwa dotycząca użytkowania wieczystego	13,2	-
Zobowiązania w nowo nabytych jednostkach	52,1	-
Pozostałe zobowiązania handlowe i rezerwy	88,7	70,8
Razem	268,5	147,8

³³ Kwoty te odzwierciedlają efekt zabezpieczenia, który w okresie sprawozdawczym został początkowo ujęty w innych całkowitych dochodach, a następnie zrealizowany w rachunku zysków i strat zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń GTC. Ten zysk/stratę skompensowały głównie różnice kursowe na obligacjach nominowanych w HUF (efekt P&L w pozycji *Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto*).

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 17% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu kredytowym BBB-. Drugim bankiem posiadającym większość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych Grupy (13%) jest instytucja o ratingu kredytowym BBB+. Grupa monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu (ponad 10) instytucjach finansowych.

Dla celów sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku następujące pozycje:

	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	228,2	262,6
Środki pieniężne na rachunkach związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	7,7	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	235,9	262,6

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

Jednostka zależna Spółki będąca właścicielem nieruchomości Avenue Mall (Euro Structor d.o.o.), udzieliła w 2018 roku swoim udziałowcom 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 udziałowiec zamierza sprzedać swój udział w Euro Structor, pożyczka stanie się wymagalna w momencie sprzedaży. Pożyczki zostały udzielone na warunkach rynkowych.

Spółka pośrednio przez swoją spółkę zależną, GTC Paula SARL nabyła od Spółek z Grupy Peach 89,9% udziałów w spółkach komandytowych: Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym) oraz Kaiserslautern II GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym) oraz od LFH Portfolio Acquico S.À R.L., 89,9% udziałów w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością: Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL

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

Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH oraz Portfolio Helmstedt GmbH. Ponadto, Spółka pośrednio nabyła 51% udziałów w spółce zarządzającej Portfelem, GTC Peach Verwaltungs GmbH, od Spółek Grupy Peach.

Informacje finansowe istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 31 grudnia 2024 oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku:

	Euro Structor d.o.o. 31 grudnia 2024	Portfolio Niemcy 31 grudnia 2024	Razem 31 grudnia 2024	Euro Structor d.o.o. 31 grudnia 2023
Aktywa trwałe	599,9	2.139,9	2.739,8	605,2
Aktywa obrotowe	16,2	75,6	91,8	12,2
Aktywa razem	616,1	2.215,5	2.831,6	617,4
Kapitał	354,7	941,8	1.296,5	351,8
Zobowiązania długoterminowe	254,1	773,8	1.027,9	257,3
Zobowiązania krótkoterminowe	7,3	499,9	507,2	8,3
Pasywa razem	616,1	2.215,5	2.831,6	617,4
Przychody	53,8	-	53,8	55,0
Wynik za rok	30,6	-	30,6	29,1
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	0,6
Udział udziałów niekontrolujących w kapitale	106,4	100,8	207,2	105,6
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	(49,6)	-	(49,6)	(50,4)
Pożyczki otrzymane od udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-
Udział udziałów niekontrolujących w zysku/(stracie)	9,0	-	9,0	8,2

Dywidenda przyznana dla udziałowca niekontrolującego w 2024 roku w wysokości 1,5 miliona EUR (6,5 PLN) została wypłacona.

Dywidenda przyznana dla udziałowca niekontrolującego w 2023 roku w wysokości 2,2 miliona EUR (10,0 PLN) 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 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Obligacje	2.752,7	2.869,7
Kredyty bankowe	4.211,9	2.697,9
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(86,7)	(28,2)
Razem	6.877,9	5.539,4
W tym:		
Część długoterminowa	5.937,8	5.342,4
Część krótkoterminowa	940,1	197,0
Razem	6.877,9	5.539,4

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

OBLIGACJE

	31 grudnia 2024		31 grudnia 2023	
	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102)	0,4	412,4	0,4	449,6
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	1,7	206,4	1,7	224,8
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268)	24,8	2.107,0	25,7	2.168,0
Razem	26,9	2.725,8	27,8	2.842,4

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.

„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 36.

Na dzień 31 grudnia 2024 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 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
Saldo na początek roku	5.539,4	5.805,4
Wypłaty	1.142,1	336,6
Nabycie	790,2	-
Splaty	(240,7)	(219,0)
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	(106,8)	-
Sprzedaż	(59,4)	-
Wykup obligacji Aurora	(25,8)	-
Zmiana odroczonej kosztów pozyskania finansowania	(6,0)	7,3
Zmiana naliczonych odsetek	(3,0)	5,5
Odroczone koszty pozyskania finansowania przejęte wraz z nabyciem aktywów	(2,2)	-
Pozostałe	1,4	(11,4)
Różnice kursowe	(151,3)	(385,0)
Saldo na koniec roku	6.877,9	5.539,4

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, Serbii oraz w Niemczech.

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 notcie;
 - 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) i 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 2024 oraz 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	211,9	96,1
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	5,6	77,8
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	4,3	4,3
Rzeczowe aktywa trwałe	8,5	10,0
Razem	230,3	188,2

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2024 oraz 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

Kraj	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023	Stopa dyskontowa
Polska	80,3	141,7	4,2%
Rumunia	29,5	28,7	5,7%
Serbia	3,4	3,5	7,6%
Chorwacja	5,6	6,1	4,4%
Niemcy	31,6	-	4,1%
Pozostałe	10,3	10,0	3,0%
Razem	160,7	190,0	

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 2024 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

	2024	2023
Saldo na dzień 1 stycznia	188,2	198,5
Rozpoznanie/ (wyksięgowanie) aktywów z tytułu prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym i innych aktywów	101,2	0,9
Nabycie	105,1	-
Umorzenie aktywów z tytułu użytkowania rozpoznanych zgodnie z MSSF16	(1,3)	(5,7)
Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(164,5)	-
Różnice kursowe	1,6	(5,5)
Saldo na dzień 31 grudnia	230,3	188,2

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

	2024	2023
Saldo na dzień 1 stycznia	190,0	196,4
Rozpoznanie/ (wyksięgowanie) zobowiązań z tytułu leasingu dla gruntów w użytkowaniu wieczystym oraz innych aktywów	101,2	0,9
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	(164,5)	-
Płatności z tyt. użytkowania wieczystego	(3,4)	(4,1)
Zmiana stanu rezerw na sporne kwoty użytkowania wieczystego	(6,0)	(1,4)
Zmiana naliczonych odsetek	7,3	3,6
Nabycie	31,4	-
Różnice kursowe	4,7	(5,4)
Saldo na dzień 31 grudnia	160,7	190,0

Grupa płaci roczną kwotę 2,5 milionów EUR; 10,8 PLN (2.0 milionów EUR; 9,1 PLN w 2023 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. Nabycie niemieckiego portfela mieszkaniowego

W dniu 15 listopada 2024 roku Grupa zawarła szereg umów kupna udziałów, między innymi z Peach Property Group AG i LFH Portfolio Acquico S.À R.L., jako sprzedającymi, prowadzących do nabycia portfela aktywów mieszkaniowych w Niemczech („Portfel”) należącego do Peach Property Group AG („Transakcja”).

W konsekwencji Spółka, pośrednio przez swoją spółkę zależną, GTC Paula SARL, nabyła:

(i) od Spółek Grupy Peach: 89,9% udziałów w spółkach komandytowych: Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym) oraz Kaiserslautern II GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym) („Spółki Komandytowe”), oraz

(ii) od LFH Portfolio Acquico S.À R.L., 79,8%³⁴ udziałów w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością: Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH oraz Portfolio

³⁴ Ten udział procentowy nie odzwierciedla całkowitego udziału na dzień 31 grudnia 2024 roku ze względu na aspekty opisane w kolejnych punktach.

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

Helmstedt GmbH („Spółki Portfelowe”), przy skorygowanej wartości nieruchomości wynoszącej około 448,0 milionów EUR (1.914,3 PLN) za 100% własności Portfela.

Ponadto, Spółka pośrednio nabyła 51% udziałów w spółce zarządzającej Portfelem, GTC Peach Verwaltungs GmbH („PM”), od Spółek Grupy Peach.

W rezultacie Transakcji, 89,9% udziałów w Spółkach Komandytowych i 79,8% udziałów w Spółkach Portfelowych zostało nabytych w zamian za łączne świadczenie obejmujące 167,0 milionów EUR (713,6 PLN) płatne w gotówce oraz Obligacje Partycypacyjne o łącznej wartości nominalnej wynoszącej około 42 milionów EUR (179,5 PLN) (opisane w części B (Opis Obligacji Partycypacyjnych), z zastrzeżeniem korekt, a także 51% udziałów w PM.

Spółki Grupy Peach zachowały 10,09% udziałów w Spółkach Komandytowych oraz 10,1% udziałów w Spółkach Portfelowych, jak i 49% udziałów w PM, natomiast wspólni inwestorzy, LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. zachowali 10,1% udziałów w Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH i Portfolio Helmstedt GmbH oraz 5% udziałów w Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH i Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, i nabyli 0,01% udziałów w Spółkach Komandytowych. Ponadto, udziałowiec mniejszościowy, Pan Marco Garzetti, zachował 5,1% udziałów w Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH i Portfolio Kaiserslautern VI GmbH.

Dodatkowo GTC Paula SARL otrzymała względem LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. opcję nabycia wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. w Spółkach Portfelowych za cenę opcji określoną zgodnie z formułą zastosowaną do obliczania łącznej wartości świadczenia, przy czym z tej kwoty nie będą dokonywane reinwestycje („Opcja Kupna”). Po wykonaniu Opcji Kupna, Spółka będzie pośrednio posiadać 89,9% udziałów w Spółkach Komandytowych, do 89,9% udziałów w Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH i Portfolio Helmstedt GmbH i do 85% udziałów w Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Zarząd dokonał szacunku dotyczącego opcji kupna udziałów niekontrolujących posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. Na podstawie analizy Zarządu oceniono, że na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego ryzyko i korzyści związane z udziałami niekontrolującymi objętymi opcją kupna zostały już przeniesione na GTC. Głównym powodem takiej oceny był istniejący zamiar Zarządu, aby wykonać opcję w uzgodnionym terminie, tj. przed 31 marca 2025 roku (co zostało zrealizowane, jak opisano w sekcji B niniejszej noty) oraz fakt, że niewykonanie opcji kupna spowodowałoby powstanie dodatkowych zobowiązań dla Grupy, w tym obowiązkowych stałych dywidend. Co więcej, wykonanie opcji stanowi warunek finansowania dłużnego opisany w punkcie C poniżej i ma wpływ na Obligacje Partycypacyjne, jak wyjaśniono w punkcie B poniżej. W związku z tym, w oparciu o ocenę Zarządu, GTC ma istniejące zobowiązanie do realizacji opcji kupna i istniejący dostęp do zwrotów związanych z ich udziałami własnościowymi, w wyniku czego udziały niekontrolujące LFH Partner i ZNL nie zostały ujęte jako udziały niekontrolujące, ale wartość bieżąca ceny opcji kupna została ujęta jako zobowiązanie finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji *Pozostałe zobowiązania finansowe*.

Poprzez realizację Opcji Call (Opcja Kupna), Grupa staje się stroną Opcji Put (Opcja Sprzedaży) i Call dotyczących udziałów niekontrolujących posiadanych w Spółkach Komandytowych i Spółkach Portfelowych. Poprzez Opcje Sprzedaży i Opcjom Kupna Grupa będzie miała opcję kupna pozostałych udziałów niekontrolujących związanych z Grupą Peach po 5/10 latach, a Grupa Peach będzie miała opcję sprzedaży udziałów po 10 latach Grupie GTC. Cena wykonania Opcji Sprzedaży i Opcji Kupna jest wyższą wartością Floor 9 milionów EUR (która jest minimalną ceną opcji) i rynkowej wartości godziwej udziałów Spółek Komandytowych i Spółek Portfelowych w dniu wykonania opcji. Zgodnie z wymogami MSR 32 par. 23 Grupa ujęła zobowiązanie z tytułu opcji sprzedaży w wartości bieżącej kwoty wykupu. Ponieważ cena opcji sprzedaży i kupna jest oparta na wartości rynkowej, Zarząd uważa, że opcje te nie dają Grupie bieżącego dostępu do zwrotów związanych z ich posiadanymi udziałami, dlatego udziały niekontrolujące dotyczące Peach są nadal ujmowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

A. Struktura finansowania

Transakcja została sfinansowana przez:

1. przejście istniejących uprzywilejowanych kredytów bankowych w wysokości około 185,4 milionów EUR (797,2 PLN), udzielonych obecnie poszczególnym spółkom projektowym przez wiele banków, w tym: DZ Hyp AG, Landesbank Baden-Württemberg, Sparkasse Kaiserslautern oraz Volksbank BRAWO eG;
2. emisję 418 obligacji partycypacyjnych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 100.051,17 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 42 miliony EUR („Obligacje Partycypacyjne”), na zasadach opisanych w części B (Opis Obligacji Partycypacyjnych) poniżej.
3. finansowanie zewnętrzne uzyskane przez Grupę GTC, na zasadach opisanych w części C (Finansowanie dłużne) poniżej.

B. Opis Obligacji Partycypacyjnych

W ramach Transakcji, Spółka wyemitowała Obligacje Partycypacyjne, które zostały przeniesione na LFH Portfolio Acquico S.À R.L., w ramach rozliczenia części ceny nabycia na podstawie umowy sprzedaży udziałów zawartej z LFH Portfolio Acquico S.À R.L. Obligacje Partycypacyjne zostały wyemitowane jako obligacje partycypacyjne w rozumieniu art. 18 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”). Obligacje Partycypacyjne są niezabezpieczone, podporządkowane w stosunku do wszystkich innych zobowiązań wobec wierzycieli GTC i zostały wyemitowane z 20-letnim terminem wymagalności, co oznacza, że ich ostateczny, efektywny termin wymagalności jest dłuższy od wszystkich pozostałych zobowiązań GTC (tj. 2044 roku).

Co roku, jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o podziale zysku i wypłacie dywidendy („Uchwała”), Obligacje Partycypacyjne będą uprawniały obligatariuszy do udziału w zysku Spółki. Jeżeli zgodnie z Uchwałą dywidenda nie będzie wypłacana, żadna płatność z tytułu Obligacji Partycypacyjnych nie zostanie naliczona ani wypłacona. Jeżeli zgodnie z Uchwałą Spółka będzie wypłacać dywidendę, kwota płatności należnej w stosunku do Obligacji Partycypacyjnych będzie odpowiadała kwocie dywidendy płatnej z liczby akcji ustalonej w momencie emisji Obligacji Partycypacyjnych jako: (i) łączna wartość nominalna Obligacji Partycypacyjnych podzielona przez (ii) średnią cenę akcji GTC na rynku regulowanym z dnia 17 grudnia 2024 r. Tym samym, każda z 418 Obligacji Partycypacyjnych będzie uprawniać obligatariusza do płatności odpowiadającej dywidendzie należnej z 107.628 akcji w kapitale zakładowym Spółki (łącznie odpowiadającej dywidendzie należnej z 44.988.504 akcji w kapitale zakładowym Spółki).

Obligacje Partycypacyjne nie stanowią obligacji zamiennych ani obligacji z prawem pierwszeństwa w rozumieniu Ustawy o Obligacjach ani przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych („Kodeks spółek handlowych”). Jednakże, zgodnie z warunkami emisji Obligacji Partycypacyjnych, jeżeli GTC Paula SARL, przed dniem 15 kwietnia 2025 r., wykona i rozliczy Opcję Kupna do zakupu udziałów mniejszościowych, których właścicielami są LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L., Spółka będzie uprawniona do skorzystania z prawa do wcześniejszego wykupu, jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki (co będzie wymagało pozbawienia akcjonariuszy Spółki prawa poboru), i/lub jakąkolwiek inną uchwałę, która może być wymagana do wykonania prawa Spółki do wcześniejszego wykupu („Podwyższenie Kapitału Zakładowego”). Jeżeli GTC Paula SARL nie wykona i nie rozliczy Opcji Kupna przed dniem 15 kwietnia 2025 roku, prawo do żądania wcześniejszego wykupu przejdzie na obligatariusza, z zastrzeżeniem odpowiedniego Podwyższenia Kapitału Zakładowego. W każdym przypadku, na skutek wcześniejszego wykupu, Obligacje Partycypacyjne zostaną umorzone, a płatność należna z tytułu wcześniejszego wykupu zostanie potrącona z ceną emisyjną akcji Spółki, które zostaną objęte przez obligatariusza w ramach Podwyższenia Kapitału Zakładowego, przy czym nie będzie należna żadna dodatkowa płatność z tytułu wcześniejszego wykupu ani żadne rozliczenia pieniężne nie będą dokonywane na rzecz obligatariuszy. Łączna liczba nowych akcji, które obligatariusze będą uprawnieni objąć (lub wykonać prawo z warrantów subskrypcyjnych uprawniających do ich objęcia) będzie równa 44.988.504 akcji.

W dniu 31 marca 2025 roku GTC Paula SARL wykonała wobec LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. opcję nabycia wszystkich udziałów posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. w Kaiserslautern I GmbH & Co. KG, Kaiserslautern II GmbH & Co. KG, Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH oraz Portfolio Helmstedt GmbH („Opcja Call”). Rozliczenie Opcji Call jeszcze nie nastąpiło i oczekuje się, że nastąpi przed 30 kwietnia 2025 roku.

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

Zgodnie ze zmienionymi warunkami Obligacji Partycypacyjnych, jeśli Paula SARL zrealizuje Opcję Call przed 30 kwietnia 2025 roku, Spółka będzie uprawniona do skorzystania z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji Partycypacyjnych, pod warunkiem, że Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki (wymagającą wyłączenia prawa poboru akcjonariuszy Spółki) i/lub inną uchwałę niezbędną do realizacji prawa Spółki do wcześniejszego wykupu („Podwyższenie Kapitału Zakładowego”). Ponadto, począwszy od 15 kwietnia 2025 roku, posiadacz Obligacji może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji Partycypacyjnych, podlegających odpowiednio Podwyższeniu Kapitału Zakładowego.

W każdym przypadku, na skutek wcześniejszego wykupu, Obligacje Partycypacyjne zostaną umorzone, a płatność należna z tytułu wcześniejszego wykupu zostanie potrącona z ceny emisyjnej odpowiedniego instrumentu kapitałowego, który zostanie objęty przez obligatariusza w ramach Podwyższenia Kapitału Zakładowego, przy czym nie będzie należna żadna dodatkowa płatność z tytułu wcześniejszego wykupu ani żadne rozliczenia pieniężne nie będą dokonywane na rzecz obligatariuszy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Opcja Call została wykonana, a intencją Zarządu jest rozliczenie Opcji w uzgodnionym terminie, tj. do 30 kwietnia 2025 roku.

W sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku obligacje partycypacyjne są prezentowane jako instrument kapitałowy zgodnie z MSR 32 *Instrumenty finansowe - prezentacja*. Wynika to przede wszystkim z faktu, że jeśli zgodnie z uchwałą o podziale wyniku Spółki dywidenda nie zostanie wypłacona, żadna płatność z tytułu Obligacji Partycypacyjnych nie zostanie naliczona ani wypłacona. Ponadto, przedterminowy wykup według uznania Spółki jest realizowany przez emisję stałej liczby akcji Spółki za stałą liczbę obligacji jak określono w dniu emisji. Podsumowując, Spółka jako emitent zachowuje pełną jednostronną swobodę uniknięcia rozliczenia gotówkowego poprzez zamianę obligacji na akcje w drodze emisji warrantów subskrypcyjnych skutkujących nowymi akcjami, co zapewnia traktowanie instrumentu jako kapitału własnego. Chociaż prawo do wcześniejszego wykupu jest uzależnione od wykonania i rozliczenia Opcji Call, Zarząd na dzień 31 grudnia 2024 roku uważał, że wykonanie Opcji Call jest pod ich kontrolą i ujął zobowiązanie z tytułu tego wykonania, jak wyjaśniono powyżej, co zostało potwierdzone faktycznym wykonaniem w dniu 31 marca 2025 roku, a płatność ma nastąpić do dnia 30 kwietnia 2025 roku.

C. Finansowanie dłużne

Aby zapewnić dodatkowe finansowanie Transakcji, Spółka pozyskała pożyczkę w wysokości 190 milionów EUR (811,9 PLN) („Pożyczka”), która została udzielona przez niektóre podmioty powiązane The Baupost Group, L.L.C. i Diameter Capital Partners LP („Pożyczkodawcy”) na warunkach określonych w Umowie Finansowania („Umowa Finansowania”) zawartej w dniu 20 grudnia 2024 roku. Pożyczka została zaciągnięta przez spółkę pośrednio zależną od Spółki, GTC Paula SARL („Pożyczkobiorca”), i jest gwarantowana w szczególności przez Spółkę oraz podmioty z Grupy GTC, na warunkach określonych w Umowie Finansowania. Umowa Finansowania wymaga, aby niektóre podmioty należące do Grupy GTC ustanowiły określone zabezpieczenia oraz podporządkowały swoje zobowiązania (zgodnie z lokalnymi przepisami prawa) na podstawie umów zawartych w szczególności z Agentem i/lub Agentem Zabezpieczenia (zgodnie z definicją w Umowie Kredytowej). Jednym z warunków Umowy Finansowania jest wykonanie Opcji Kupna udziałów niekontrolujących posiadanych przez LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L.

D. Ujęcie księgowo

Spółka przeprowadziła szczegółową analizę ujęcia księgowego Transakcji. Na podstawie analizy wymogów zawartych w MSSF 10 *Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe* i MSSF 3 *Połączenia jednostek gospodarczych*, Zarząd uznał, że kontrola została przeniesiona na GTC w dniu 31 grudnia 2024 roku. Głównym powodem takiej oceny była możliwość wywierania wpływu na wysokość wyników finansowych, którą można było wykazać przed styczniem 2025 roku, kiedy to Transakcja została zamknięta z prawnego punktu widzenia. GTC było zaangażowane w działalność nabytego portfela i/lub miała prawo weta w podejmowaniu decyzji. Ponadto w dacie płatności, która miała miejsce 30 grudnia 2024 roku, Grupa Peach jako poprzedni właściciel utraciła uprawnienia do cofnięcia wszelkich decyzji podjętych we współpracy z GTC. Chociaż rejestracja przeniesienia udziałów w Spółkach Przejmowanych została zakończona w dniu 6 stycznia 2025 roku, udziały były w dniu 31 grudnia 2024 roku w posiadaniu agenta, który potwierdził otrzymanie płatności, a od daty płatności Grupa posiadała de facto prawa do podejmowania decyzji związanych z odpowiednimi działaniami.

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

Kierownictwo przeprowadziło opcjonalny test koncentracji i zauważyło, że około 92% nabytych aktywów brutto jest związanych z nabyciem nieruchomości inwestycyjnych, składającą się głównie z podobnych aktywów - lokali mieszkalnych. W rezultacie test koncentracji został spełniony, a transakcja została rozliczona jako nabycie aktywów („asset acquisition”). Ponieważ test koncentracji został spełniony to zbiór działań prowadzonych oraz aktywów zarządzanych w celu osiągnięcia korzyści nie został uznany za przedsięwzięcie i nie była wymagana dalsza ocena.

W ramach zawartej transakcji w oparciu o MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* Zarząd zidentyfikował inne zobowiązania oraz istotne instrumenty finansowe jak poniżej:

-Zobowiązanie do wypłaty minimalnej dywidendy (4,9 miliona EUR; 20,9 PLN) jako umowne zobowiązanie do dokonywania corocznych płatności na rzecz akcjonariuszy mniejszościowych tj. Peach Partner i Peach KG. Kwota zobowiązania została obliczona przy użyciu metody zamortyzowanego kosztu. Na dzień 31 grudnia 2024 roku 4,8 miliona EUR (20,5 PLN) zaprezentowano jako zobowiązania długoterminowe, a 0,1 miliona EUR (0,4 PLN) w pozostałych zobowiązaniach finansowych.

- Grupa nie rozpoznała zobowiązania do wypłaty dywidendy wobec LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. - jak wyjaśniono powyżej, w oparciu o ocenę Zarządu, GTC miała istniejące zobowiązanie do realizacji Opcji Kupna i istniejący dostęp do zwrotów związanych z ich udziałami, co zwalnia Grupę z dalszych zobowiązań wobec LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. Zobowiązanie do wypłaty minimalnej dywidendy stanowi umowne zobowiązanie do dokonywania corocznych płatności na rzecz akcjonariuszy mniejszościowych, tj. spółek LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. Kwota zobowiązania została obliczona przy użyciu metody zamortyzowanego kosztu i na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosi 5,2 miliona EUR (22,2 PLN) stanowi zobowiązanie warunkowe na podstawie powodów opisanych powyżej.

- Jak wyjaśniono powyżej Opcja Kupna udziałów mniejszościowych LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. została ujęta jako zobowiązanie w wartości bieżącej kwoty wykupu, która ma zostać wypłacona udziałowcom niekontrolującym w ramach opcji kupna (22,6 miliona EUR; 96,6 PLN). Grupa rozpoznała ponadto zobowiązanie z tytułu opcji put dotyczącej udziałów niekontrolujących, których właścicielem jest Peach w wartości bieżącej kwoty wykupu, która ma zostać wypłacona udziałowcom mniejszościowym w ramach opcji kupna (18,6 miliona EUR; 79,5 PLN). Następnie zmiany wartości bilansowej zobowiązania finansowego będą ujmowane w zysku lub stracie, zgodnie z MSSF 9. Na dzień 31 grudnia 2024 roku zobowiązanie z tytułu opcji put jest prezentowane w pozycji *Zobowiązania z tytułu opcji put udziałów niekontrolujących oraz inne zobowiązania długoterminowe*.

- Grupa rozpoznała także zobowiązanie finansowe w wysokości 9 miliona EUR (38,4 PLN) dotyczące zatrzymanej ceny nabycia pożyczek akcjonariuszy, która zostanie zapłacona wraz z opłatą za opcję na rzecz Peach. Na dzień 31 grudnia 2024 roku zaprezentowane w pozycji *Pozostałe zobowiązania finansowe*.

- Opcja put i call na 49% udziałów PM z Grupą Peach ze stałą ceną 0,45 miliona EUR (1,9 PLN). Kierownictwo zakłada, że zostanie ona wykonana na koniec 2027 roku, stąd ujęto 0,42 miliona EUR (1,8 PLN) w zobowiązaniach długoterminowych według zamortyzowanego kosztu. W oparciu o umowę z Peach, nie są oni uprawnieni do żadnej dywidendy ani udziału w zyskach, w związku z czym nie rozpoznano udziałów niekontrolujących.

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

Poniższa tabela przedstawia wartości nabytego portfela wykorzystane do obliczenia ceny nabycia:

Aktywa		
Nieruchomości inwestycyjne		1.912,6
Należności z tytułu pożyczek od Peach do przejętych jednostek		162,4
Pozostałe aktywa		43,6
		2.118,6
Pasywa		
Zobowiązania finansowe z tytułu kredytów		792,7
Pożyczki otrzymane od grupy Peach		297,8
Pozostałe zobowiązania		48,3
		1.138,8
Aktywa netto (100%)		979,8
Nabyte aktywa netto (bez udziałów niekontrolujących)		879,4
Rozliczenie pożyczek od i do Grupy Peach		142,7*
Aktywa netto skorygowane o nabyte pożyczki od udziałowca		1.022,1
Wynagrodzenie netto płatne w gotówce	(718,7)	
Koszty transakcji związane z nabyciem	(39,2)	
Koszty transakcji niezapłacone na dzień 31 grudnia 2024 roku	17,2	
Wydatki z tytułu zakupu ukończonych aktywów	(740,7)	
Suma wynagrodzenia powiększona o koszty transakcyjne	1.022,1	
Wynagrodzenie płatne w gotówce	718,7	
Wyemitowane obligacje partycypacyjne w wartości godziwej	178,2	
Zobowiązanie z tytułu wykonania opcji kupna	96,6	
Koszty transakcyjne	39,2	
Inne korekty pomniejszające kwotę do zapłaty	(10,6)	

* Kwota rozliczenia pożyczek wobec Grupy Peach dotyczy rozliczenia należności i zobowiązań z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych opisanych w osobnych pozycjach powyżej.

Różnica między nabytym kapitałem własnym a zapłaconym wynagrodzeniem jest nieistotna.

E. Pozostałe

Transakcja opisana powyżej nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

Szczegółowy opis transakcji znajduje się w raporcie bieżącym nr 1/2025 z dnia 2 stycznia 2025 roku.

29. Inne zobowiązania długoterminowe

Inne zobowiązania długoterminowych na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Rezerwa na sprawę sporną - GTC S.A.	31,2	-
Zobowiązanie do wypłaty minimalnej dywidendy	20,5	-
Zobowiązania z tytułu opcji put udziałów niekontrolujących (patrz nota 28)	79,5	-
Długoterminowe zobowiązanie inwestycyjne	20,5	8,7
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	20,1	13,9
Razem	171,8	22,6

W dniu 3 grudnia 2024 roku Spółka otrzymała decyzję Naczelnika Opolskiego Urzędu Celno-Skarbowego („OUCS”) z dnia 20 listopada 2024 roku, wydaną w ramach postępowania podatkowego w zakresie wywiązywania się z obowiązków płatnika w zakresie poboru zryczałtowanego podatku od przychodów osiągniętych przez nierezydentów z tytułu dywidend („Decyzja”). Postępowanie dotyczyło obowiązku Spółki do pobrania zryczałtowanego podatku dochodowego od dywidendy za rok finansowy 2017. Spółka nie zgadza się z ustaleniami i stanowiskiem OUCS w Decyzji i zamierza skorzystać ze wszystkich dostępnych środków prawnych na późniejszym etapie. Spółka odwołała się od Decyzji, zarzucając naruszenie zarówno prawa materialnego, jak i proceduralnego.

Na moment zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego postępowanie w drugiej instancji jest w toku. W sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku utworzono rezerwę w wysokości 31,2 PLN (w tym 13 PLN odsetek od zaległości podatkowych).

30. Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz pozostałe należności

Saldo przedpłat, czynnych rozliczeń międzyokresowych oraz pozostałych należności spadło z 227,8 PLN na dzień 31 grudnia 2023 roku do 164,9 PLN na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Większość spadku jest związana z wykorzystaniem depozytu na potrzeby wykupu obligacji Aurora, który został przekazany w 2023 r. do Brokera w wysokości 29,5 milionów EUR (128,3 PLN). Szczegółowy opis w nocie 9.

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Glamp d.o.o. Beograd ³⁵	238,4	-
GTC LCHD Projekt	-	44,3
Grunt w Polsce ³⁶	433,3	14,8
Razem	671,7	59,1

Sprzedaż GTC LCHD Projekt została sfinalizowana w lipcu 2024 roku. Transakcja została zakończona ceną zamknięcia w wysokości 13,2 milionów EUR (56,7 PLN), z czego 11,4 milionów EUR (48,8 PLN) zostało otrzymane.

W grudniu 2024 roku Glamp d.o.o. Beograd został przeklasyfikowany do aktywów przeznaczonych do sprzedaży – więcej szczegółów przedstawiono w nocie 9 *Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym* i 37 *Zdarzenia po dacie bilansowej*.

W grudniu 2024 roku działka w Warszawie (Wilanów) została przeklasyfikowana do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 55 milionów EUR (235,0 PLN). Sprzedaż została sfinalizowana w styczniu 2025 roku – więcej szczegółów przedstawiono w nocie 37 *Zdarzenia po dacie bilansowej*.

³⁵ Na saldo składają się głównie nieruchomości inwestycyjne o wartości 52,2 milionów EUR (223,1 PLN).

³⁶ Na saldo składa się głównie grunty o wartości 61,8 milionów EUR (264,1 PLN) oraz prawo użytkowania w wysokości 39,6 milionów EUR (169,2 PLN).

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

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
Glamp d.o.o. Beograd ³⁷	126,5	-
Grunt w Polsce ³⁸	169,2	1,3
Grunt na Węgrzech	-	0,4
Razem	295,7	1,7

32. Kapitał i rezerwy

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na 31 grudnia 2023 struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

Liczba akcji	Wartość w PLN	Wartość w EUR
574.255.122	57.425.512	12.919.912

Wszystkie wyżej wymienione akcje dają takie same prawa.

Udziałowcy posiadający na dzień 31 grudnia 2024 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 Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny)

KAPITAŁ REZERWOWY

Historycznie kapitał rezerwowy stanowił stratę przypisaną niekontrolującym partnerom Grupy, która powstała w momencie nabycia przez Grupę niekontrolujących udziałów w jednostkach zależnych. W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Spółka nabyła niemiecki portfel i w wyniku tej transakcji w kapitale rezerwowym ujęto cenę opcji put udziałów mniejszościowych posiadanych przez Grupę Peach (18,6 miliona EUR, 79,5 PLN) oraz zobowiązanie do wypłaty minimalnej dywidendy (4,9 miliona EUR, 20,9 PLN). Szczegółowe informacje znajdują się w nocie 28.

PODZIAŁ ZYSKU ZA 2023 ROK

W dniu 26 czerwca 2024 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 29,3 miliona EUR (126,3 PLN). Dywidenda została wypłacona we wrześniu 2024 roku.

33. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	219.300.000	45.500.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122
Podstawowy zysk na jedną akcję (PLN)	0,38	0,08

³⁷ Saldo składa się głównie z kredytu bankowego w wysokości 25 milionów EUR (106,8 PLN)

³⁸ Saldo obejmuje zobowiązanie z tytułu leasingu.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	219.300.000	45.500.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	619.243.626	574.255.122
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	0,35	0,08

Średnia ważona liczba akcji do wyliczenia rozwodnionego zysku na akcję obejmuje akcje wyemitowane przez Spółkę (574 255 122) oraz równowartość 44 988 504 akcji związanych z obligacjami partycypacyjnymi wyemitowanymi przez Spółkę (szczegółowy opis w nocie 28, sekcja B).

Na dzień 31 grudnia 2023 roku nie występowały instrumenty potencjalnie rozwadniające.

34. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku
Salda		
Inne zobowiązania długoterminowe*	2,1	2,2
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy*	-	3,2

(*) Dotyczy zatrzymanej części ceny zakupu na rzecz sprzedającego, spółki związanej z udziałowcem większościowym Spółki.

W dniu 21 czerwca 2024 roku GTC Elibre GmbH nabyła nieruchomości inwestycyjną w budowie (mieszkania dla seniorów na wynajem) w Berlinie od podmiotu będącego własnością członka zarządu, co zostało uznane za transakcję z podmiotem powiązаныm (niepowiązаныm z akcjonariuszem większościowym), za łączną kwotę 32,0 milionów EUR; 137,6 PLN (w tym podatki i koszty transakcyjne). Pierwsza rata w wysokości 12,0 milionów EUR (51,6 PLN) została zapłacona w ramach transakcji forward funding, a tytuł prawny został przeniesiony z dniem 25 czerwca 2024 roku. Cena została ustalona na podstawie niezależnego raportu z wyceny sporządzonego na warunkach rynkowych. Pozostała część ceny została opisana w nocie 35 (zobowiązania warunkowe).

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej GTC S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku wyniosło 2,2 miliona EUR, 9,5 PLN (w tym płatności związane z rozwiązaniem umowy z członkami Zarządu w kwocie 2,6 PLN).

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.

Wycena programu opcji na akcję na dzień 31 grudnia 2024 roku była bliska zeru.

35. Zobowiązania inwestycyjne, warunkowe i udzielone gwarancje

ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku, Grupa posiadała zobowiązania umowne związane z przyszłymi pracami budowlanymi w kwocie 332,1 PLN (77,7 miliona EUR) oraz odpowiednio 455,2 PLN (104,7 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.

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

W odniesieniu do transakcji opisanej w nocie 9 *Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym* dotyczącej zakupu projektu Elibre, na dzień 31 grudnia 2024 roku istnieje zobowiązanie warunkowe w wysokości 20 milionów EUR (85,5 PLN) będące różnicą między ceną zakupu a już zainwestowaną kwotą. Zobowiązanie to powinno zostać rozliczone w środkach pieniężnych otrzymanych z przyszłego finansowania zewnętrznego, które nie zostało jeszcze pozyskane. Kwota ta będzie wymagalna dopiero po osiągnięciu określonych kamieni milowych.

W odniesieniu do transakcji opisanej w nocie 28 dotyczącej zobowiązania do wypłaty minimalnej dywidendy, na dzień 31 grudnia 2024 roku istnieje zobowiązanie warunkowe w wysokości 5,2 miliona EUR (22,2 PLN) wobec LFH Portfolio Acquico S.À R.L. i ZNL Investment S.À R.L. Kwota ta będzie należna tylko wtedy, gdy GTC nie wykona opcji kupna w celu nabycia udziałów niekontrolujących.

W odniesieniu do transakcji opisanej w nocie 28 istnieje zobowiązanie warunkowe dotyczące opcji kupna i sprzedaży udziałów niekontrolujących Peach. Zarząd zakłada, że nie zostanie ono zrealizowane przed upływem 10 lat ze względu na niekorzystny wpływ dla sprzedającego. Potencjalny wpływ wynosi 9 milionów EUR (38,4 PLN), co stanowi cenę minimalną tej opcji.

GWARANCJE

Na dzień 31 grudnia 2024 roku gwarancja regulowana przez prawo angielskie, udzielona przez GTC S.A. na podstawie umowy pożyczki z dnia 20 grudnia 2024 roku zawartej między innymi przez, GTC Paula SARL jako kredytobiorcą, GTC SA, GLAS SAS, oddział we Frankfurcie jako agentem i Global Loan Agency Services GMBH jako agentem zabezpieczeń („Umowa Finansowania”). GTC SA udzieliła nieodwołalnej i bezwarunkowej gwarancji na rzecz każdej ze Stron Finansujących (zgodnie z definicją zawartą w Umowie o Finansowanie) za terminowe wykonanie zobowiązań Dłużników wynikających z Dokumentów Finansowych (zgodnie z definicją zawartą w Umowie Finansowania) oraz za zapłatę wszelkich roszczeniach wynikających z Dokumentów Finansowych przez któregokolwiek z Dłużników, w tym między innymi kwoty głównej, odsetek (w tym odsetek za zwłokę), prowizji i innych roszczeń. Gwarancja jest gwarancją ciągłą i będzie obejmować ostateczne saldo roszczeń od dowolnego Dłużnika wynikających z Dokumentów Finansowych, niezależnie od jakichkolwiek płatności pośrednich lub rozliczeń w całości lub w części. Gwarancja jest ważna do momentu, gdy wszystkie roszczenia, które mogą być lub stać się należne od Dłużników wynikające z Dokumentów Finansowych lub w związku z nimi, zostaną nieodwołalnie zapłacone w całości.

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku Spółka sprzedała udziały w GTC Seven Gardens d.o.o. Jednym z kolejnych warunków jest spłata przez Kupującego kredytu bankowego. W scenariuszu, w którym Kupujący nie może spełnić tego warunku, GTC SA udzieliła Erste solidarnej gwarancji za wszystkie obecne i przyszłe roszczenia pieniężne GTC Seven Gardens d.o.o. („GTC Seven Gardens”) na podstawie lub w związku z umową kredytu terminowego z dnia 25 kwietnia 2023 roku zawartą pomiędzy Erste a GTC Seven Gardens d.o.o. („Umowa Kredytu”) lub jakiegokolwiek innego Dokumentu Finansowego (zgodnie z definicją w Umowie Kredytu), w tym kwoty głównej, odsetek, odsetki za zwłokę, opłat, rezerw, prowizje, kosztów, wydatków, podatków lub odszkodowań, oraz wszelkie roszczenia, jakie Erste może mieć wobec GTC Seven Gardens w wyniku uchylecia lub unieważnienia Umowy Kredytu. Gwarancja solidarna jest ważna do momentu nieodwołalnej i bezwarunkowej całkowitej spłaty wszystkich roszczeń wynikających z Umowy Kredytu i innych Dokumentów Finansowych. Jednocześnie w dniu 13 stycznia 2025 roku Spółka otrzymała gwarancję od nabywcy spółki GTC Seven Gardens d.o.o., na mocy której nabywca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich roszczeń względem Erste, które zostaną skierowane przeciwko Spółce.

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 toczą się dwie sprawy sądowe. W 2024 roku osiągnięto porozumienie z wywłaszczyicielem i zawarto umowę kupna, na podstawie której Marlera nabyła własność nieruchomości. Wysłano wspólny wniosek o zawieszenie postępowania wywłaszczeniowego. Na ekspozycję na ryzyko związane z tą sprawą zawiązano rezerwę w wysokości 1,4 miliona EUR (6,0 PLN).

36. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

Na główne instrumenty finansowe Grupy składają się kredyty bankowe, rozrachunki z udziałowcami w tym pożyczki otrzymane i udzielone, 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 według zamortyzowanego kosztu obejmują należności handlowe, pożyczki udzielone jednostkom stowarzyszonym, krótkoterminowe depozyty w ramach bieżących aktywów finansowych oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

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

RYZIKO 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 2024 roku 95% długoterminowych kredytów, obligacji oraz pożyczek Grupy jest zabezpieczonych (na dzień 31 grudnia 2023 roku - 95%).

W 2024 roku zmiana o 150 p.b. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany wyniku przed opodatkowaniem o 4,7 PLN. W 2023 roku zmiana o 150 p.b. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany straty przed opodatkowaniem o 4,5 PLN.

RYZIKO 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 2024 i 2023 roku były następujące:

	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
PLN / EUR	4,2730	4,3480
HUF/EUR	410,09	382,78

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

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na wahania kursów walut:

	2024				2023			
	PLN/Euro				PLN/Euro			
Kurs / procent zmiany	4,7003 (+10%)	4,4867 (+5%)	4,0594 (-5%)	3,8457 (-10%)	4,7828 (+10%)	4,5654 (+5%)	4,1306 (-5%)	3,9132 (-10%)
Środki pieniężne i depozyty zablokowane	(7,7)	(3,8)	3,8	7,7	(11,3)	(5,7)	5,7	11,3
Należności z tytułu dostaw i inne należności	(0,9)	(0,4)	0,4	0,9	(0,9)	(0,4)	0,4	0,9
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	4,3	2,1	(2,1)	(4,3)	5,7	3,0	(3,0)	(5,7)
Leasing gruntów	8,1	3,8	(3,8)	(8,1)	14,3	7,0	(7,0)	(14,3)
Razem	3,8	1,7	(1,7)	(3,8)	7,8	3,9	(3,9)	(7,8)

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	69,1	(56,7)

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 ujawnionymi 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 trzypoziomowym 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 2024 roku Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (według definicji zawartej w MSSF) w kwocie 235,9 PLN (55,2 miliona EUR) oraz zablokowane depozyty otrzymane od najemców w kwocie 82,9 PLN (19,4 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 2024:

	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 ³⁹	8,6	167,9	57,7	4,7	4,7	243,6
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	135,5	-	-	135,5
Kredyty, pożyczki i obligacje	-	459,3	683,3	5.190,0	1.548,1	7.880,7
Długoterminowe zobowiązania	-	-	-	82,0	89,7	171,7
Depozyty od najemców	3,4	0,9	11,1	48,3	19,2	82,9
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	10,7	3,4	64,1	743,9	822,1
Instrumenty pochodne	-	-	-	51,7	107,3	159,0
Razem	12,0	638,8	891,0	5.440,8	2.512,9	9.495,5

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 ⁴⁰	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
Długoterminowe zobowiązania	-	-	-	22,6	-	22,6
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	4.891,5	1.283,5	6.625,7

Powyższa tabela w linii *Kredyty, pożyczki i obligacje* 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 2024 roku 60% kredytów bankowych oprocentowanych było przy użyciu zmiennej stopy procentowej (na 31 grudnia 2023 roku 80% kredytów bankowych oprocentowanych było przy użyciu zmiennej stopy procentowej). Jednakże, na dzień 31 grudnia 2024 roku 88% wartości tych kredytów bankowych jest zabezpieczone za pomocą instrumentów pochodnych (92% na dzień 31 grudnia 2023 roku).

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, nie było obligacji oprocentowanych przy użyciu zmiennej stopy procentowej. Na dzień 31 grudnia 2023 roku, nie było obligacji oprocentowanych przy użyciu zmiennej stopy procentowej.

³⁹ Kwota bez zaliczek dla kontrahentów i krótkoterminowej części zobowiązań z tytułu leasingu.

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

Dalsze informacje odnośnie pożyczek udzielonych oraz otrzymanych od udziałowca niekontrolującego opisano w nocie 25.

W związku z istotnym wzrostem stóp procentowych 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 31 grudnia 2024 roku obligacje w HUF są oprocentowane stałą stopą procentową do daty zapadalności, niemniej jednak są one zabezpieczone za pomocą CCIRS.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość rynkowa oraz wartość godziwa obligacji przedstawiała się następująco:

Seria obligacji	31 grudnia 2024	31 grudnia 2023
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102) ⁴⁰	184,2	224,4
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284) ⁴¹	100,0	119,1
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268) ⁴¹	1.928,0	1.600,5

Wartość bilansowa obligacji znajduje się w nocie 26.

Wartość godziwa wszystkich pozostałych aktywów/zobowiązań finansowych jest zbliżona do wartości bilansowej.

W odniesieniu do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych 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 2024 roku i na dzień 31 grudnia 2023 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 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 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 2024 roku.

⁴⁰ Wartość godziwa na poziomie 2 wyliczona przy założeniu 15% rynkowej stopy oprocentowania.

⁴¹ Wartość godziwa na poziomie 1 - <https://www.boerse-frankfurt.de/bond/xs2356039268-gtc-aurora-luxembourg-s-a-2-25-21-26>

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, inwestycji lub umorzeniu inwestycji w aktywa, polityki dywidendowej i podwyższania kapitału, jeśli zajdzie taka potrzeba.

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku oraz w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2023 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 2024 roku LTV wynosiło 52,7% (na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiło 49,3%).

37. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 17 stycznia 2025 r oku Grupa sfinalizowała sprzedaż działki w Warszawie (dzielnica Wilanów). Cena sprzedaży zgodnie z umową wynosi 55,0 milionów EUR (235,0 PLN), co jest równe wartości prezentowanej w aktywach przeznaczonych do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2024 roku. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

W dniu 31 stycznia 2025 roku Grupa sfinalizowała sprzedaż udziałów serbskiej spółki zależnej Glamp d.o.o. Beograd (Projekt X) za kwotę 22,7 miliona EUR (96,9 PLN) (wyłączając środki pieniężne i depozyty w sprzedanej jednostce), która to kwota była zbliżona do wartości prezentowanej w aktywach przeznaczonych do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2024 roku. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

W dniu 31 stycznia 2025 roku GTC Origine Investments Pltd, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę zamiany 100% udziałów w spółkach Chino Invest Ingatlanhasznosító Kft i Infopark H Építési Terület Kft w zamian za udziały w spółkach zależnych: GTC VRSMRT Projekt Kft i GTC Trinity d.o.o. oraz wyemitowane przez podmiot niepowiązany obligacje, których właścicielem była spółka GTC Origine Investments Pltd. Łączna wartość godziwa transakcji wyniosła 14,8 miliona EUR (63,2 PLN). Transakcja nie wymagała rozliczenia gotówkowego. Obie nabyte spółki posiadają ponad 6.800 mkw. działek mieszkaniowych w Budapeszcie, co daje GTC możliwość udziału w dynamicznie rozwijającym się rynku mieszkaniowym na Węgrzech. Transakcja nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

W dniu 24 lutego 2025 roku GTC Galeria CTWA sp. z o.o., spółka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Erste Group Bank AG i Raiffeisenlandbank Niederosterreich-Wien AG umowę przedłużenia istniejącego kredytu. Ostateczny termin spłaty został wydłużony o 5 lat od daty podpisania umowy.

Zdarzenia związane z nabyciem niemieckiego portfela, które miały miejsce po dniu bilansowym, zostały opisane w nocie 28.

38. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 29 kwietnia 2025 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 2024 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 Jednostki dominującej, 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 2024 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
- informację dodatkową do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierającą informację o istotnych politykach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego („KSB”), a także stosownie do postanowień ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”) oraz 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.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” („Kodeks etyki”), 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 etyki. 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 123,3 mln zł, co stanowi 0,9% sumy aktywów

- Przeprowadziliśmy badanie Jednostki dominującej oraz procedury obejmujące informacje finansowe spółek zależnych w 8 krajach. W odniesieniu do jednostek zależnych poza Polską procedury badania zostały przeprowadzone przez audytorów z sieci PwC w oparciu o udzielone przez nas instrukcje i pod naszym nadzorem oraz przez nas.

- Wycena nieruchomości inwestycyjnych
- Nabycie niemieckiego portfela mieszkaniowego

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 Jednostki dominującej kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy, czy wystąpiły dowody na stronniczość Zarządu Jednostki dominującej, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

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	123,3 mln złotych
Podstawa ustalenia	0,9% sumy aktywów
Uzasadnienie przyjętej podstawy	<p>Przyjęliśmy wartość sumy aktywów jako podstawę określenia istotności, ponieważ naszym zdaniem miernik ten jest powszechnie używany do oceny działalności Grupy przez użytkowników sprawozdań finansowych oraz jest ogólnie przyjętym wskaźnikiem odniesienia dla grup działających w sektorze 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 5,1 mln złotych, a także zniekształceniach poniżej tej kwoty, jeżeli w naszej ocenie byłoby to uzasadnione ze względu na czynniki jakościowe.

Zakres badania Grupy

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 księgowo i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Przeprowadziliśmy badanie Jednostki dominującej oraz jednostek zależnych w 8 krajach. Otrzymaliśmy sprawozdania z badania biegłych rewidentów z sieci PwC z Niemiec, Węgier oraz Luksemburga, którzy zbadali informacje finansowe lub wybrane pozycje z informacji finansowych dla spółek zależnych Grupy z tych krajów. Spółki Grupy z 5 krajów były przedmiotem naszego badania. Zakres naszego badania pokrył blisko 100% przychodów Grupy oraz około 97% sumy aktywów Grupy przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych.

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 2024 r. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy wynosi 11.428,6 mln zł. W nocy 17 do 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

Grupa posiada portfel nieruchomości inwestycyjnych złożony z gruntów, ukończonych nieruchomości w sektorach biurowym i handlowym oraz mieszkaniowym, a także nieruchomości w budowie.

Co najmniej raz w roku, nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego nieruchomości inwestycyjne 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 2024 r. Grupa rozpoznała stratę z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 41,5 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.

Nabywanie niemieckiego portfela mieszkaniowego.

W dniu 15 listopada 2024 r. Grupa zawarła szereg umów sprzedaży udziałów prowadzących do nabycia portfela aktywów mieszkaniowych w Niemczech. W nocy 28 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa przedstawiła ujawnienia związane z powyższą transakcją. Na jej skutek, Grupa objęła kontrolę nad niemieckim portfelem nieruchomości mieszkaniowych. Łączna wartość nabytych nieruchomości inwestycyjnych wykazywanych w

odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej;

c) uzgodnienie, na wybranej próbie, wartości nieruchomości inwestycyjnych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z otrzymanymi wycenami przygotowanymi przez niezależnych rzeczoznawców;

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 agencyjnych;

- założeń dotyczących stóp kapitalizacji/ dyskonta;

- danych wsadowych, na podstawie których dokonywana jest wycena, m.in. porównanie danych do warunków wynikających z umów najmu;

f) ocenę poprawności i kompletności ujawnień w zakresie wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

a) analizę zawartych umów sprzedaży udziałów oraz struktury transakcji i ocenę poprawności daty objęcia kontroli nad spółkami celowymi;

b) weryfikację poprawności klasyfikacji wyemitowanych przez Jednostkę dominującą obligacji partycypacyjnych jako kapitał oraz ich wycenę;

skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na terenie Niemiec wynosiła na 31 grudnia 2024 r. 1.963,3 mln zł.

Grupa nabyła udziały w szeregu spółek celowych będących właścicielami opisanych powyżej nieruchomości od podmiotów niepowiązanych w zamian za wynagrodzenie obejmujące 718,7 mln zł płatne w gotówce oraz obligacje partycypacyjne wyemitowane przez Jednostkę dominującą o wartości nominalnej wynoszącej 178,2 mln zł.

Dodatkowo, spółka celowa Grupy, GTC Paula SARL posiada opcje pozwalające na kupno kolejnych udziałów w części spółek celowych oraz jest stroną opcji sprzedaży wyżej wymienionych udziałów, przysługującej Grupie Peach.

W ocenie Zarządu Jednostki dominującej, kontrola nad portfelem spółek celowych została objęta w dniu 31 grudnia 2024 roku. Na skutek przeprowadzonego testu koncentracji, transakcję rozliczono jako nabycie aktywów, w związku z czym różnicę pomiędzy wartością wynagrodzenia dla sprzedających a wartością aktywów netto zaalokowano głównie do nabytych nieruchomości inwestycyjnych. Koszty związane bezpośrednio z transakcją w kwocie 39,2 mln zł zostały zaklasyfikowane jako powiększenie ceny nabycia na potrzeby rozliczenia transakcji.

Z uwagi na istotność transakcji, złożoną strukturę finansowania i elementy osądu związane z klasyfikacją wyemitowanych instrumentów kapitałowych, ujęciem opcji oraz wartością godziwą nabytych aktywów i zobowiązań oraz instrumentów finansowych powiązanych z transakcją, uznaliśmy nabycie niemieckiego portfela mieszkaniowego przez Grupę za kluczową sprawę badania.

c) weryfikację wyceny elementów stanowiących cenę nabycia udziałów w spółkach celowych;

d) weryfikację kompletności ujęcia i adekwatności wyceny opcji i innych instrumentów finansowych rozpoznanych na skutek zawartych umów sprzedaży udziałów;

e) weryfikację kompletności ujęcia oraz wyceny do wartości godziwej przejętych przez Grupę na skutek transakcji składników aktywów, w szczególności nieruchomości inwestycyjnych, oraz zobowiązań, w tym poprzez wysyłkę potwierdzeń m.in. do instytucji finansujących oraz prawników przejętych spółek celowych;

f) weryfikację przeprowadzonego przez Zarząd Jednostki dominującej testu koncentracji oraz ocenę zasadności rozliczenia transakcji jako nabycia aktywów;

g) dla wybranej próby, weryfikację zasadności kapitalizacji przez Zarząd Jednostki dominującej kosztów zaklasyfikowanych jako bezpośrednio związanych z transakcją;

h) weryfikację poprawności rozliczenia transakcji nabycia aktywów w sprawozdaniu skonsolidowanym oraz weryfikację adekwatności oraz kompletności ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym związanych z transakcją.

W toku przeprowadzania powyższych procedur, omawialiśmy konsultowane kwestie z wewnętrznym zespołem specjalizującym się w zagadnieniach związanych ze Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz zaangażowaliśmy biegłego rewidenta z sieci PwC działającego na terenie Niemiec do przeprowadzenia badania na 31 grudnia 2024 r. linii Nieruchomości inwestycyjne w informacji finansowej przygotowanej dla nabytych spółek celowych.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej 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 Jednostki dominującej 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 Jednostki dominującej 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 dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”). Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej 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 błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, 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;

- planujemy i przeprowadzamy badanie grupy w celu uzyskania wystarczających odpowiednich dowodów badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub jednostek biznesowych wewnątrz Grupy jako podstawy do wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przegląd pracy wykonanej na potrzeby badania grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Komitetem Audytu Jednostki dominującej 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 Jednostki dominującej 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 Jednostki dominującej 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

Inne informacje

Na inne informacje składają się:

- sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Sprawozdania z działalności,
- inne dokumenty składające się na Skonsolidowany Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Raport roczny”),

(razem „Inne informacje”).

Inne informacje nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności wraz z wyodrębnioną częścią 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, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz wydanie oświadczenia, czy w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdzono istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

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 oraz w pozostałych Innych informacjach istotnych zniekształceń.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności:

- 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 na podstawie umowy do przeprowadzenia usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania zawarte w pliku o nazwie GLOBETRADECENTRESA-2024-12-31-0-pl („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 i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

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 Jednostki dominującej 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.

Wykonaliśmy usługę 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” („KSUA 3000 (Z)”). Standardy te nakładają na nas obowiązek planowania i wykonywania procedur w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że 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 zgodnie 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, 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 Krajowy Standard 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 („KSKJ 1”). Zgodnie z wymogami KSKJ 1, utrzymujemy kompleksowy system kontroli jakości, obejmujący udokumentowane polityki i procedury odnośnie zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

Przeprowadzając usługę, przestrzegaliśmy wymogów niezależności i innych wymogów etycznych w Kodeksie etyki. Kodeks etyki oparty jest na podstawowych zasadach uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, zachowania poufności oraz profesjonalnego postępowania. Przestrzegaliśmy również innych wymogów niezależności i etyki, które mają zastosowanie dla niniejszej usługi atestacyjnej w Polsce.

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, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art.136 Ustawy o biegłych rewidentach nie były świadczone, a usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej i jednostek przez nią kontrolowanych w ramach Unii Europejskiej są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce.

Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej i jednostek przez nią kontrolowanych w ramach Unii Europejskiej w okresie od rozpoczęcia badanego okresu do wydania sprawozdania z badania zostały wymienione w sprawozdaniu z działalności w punkcie 15.

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 3 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, 29 kwietnia 2025 r.