

**GTC MAGYARORSZÁG ZRT.**

Cégjegyzékszám : Cg. 01 – 10 - 043913

Statisztikai számjel : 12398155-4110-114-01

ÉVES BESZÁMOLÓ

A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

A KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSEL EGYÜTT

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A GTC Magyarország Zrt. tulajdonosának

#### Vélemény

Elvégeztük a GTC Magyarország Zrt. („a Társaság”) 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 329.689 millió Ft, az adózott eredmény 9.115 millió Ft nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

#### Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt. Minden egyes alábbi kérdés esetében a könyvvizsgálati megközelítésünk leírása ebben a kontextusban történt. Teljesítettük „A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakaszban leírt felelősségünket, beleértve az alább részletezett kérdésekkel kapcsolatosakat is. Ennek megfelelően a könyvvizsgálatunk magába foglalta az éves beszámolóban foglalt lényeges hibás állításokra vonatkozó kockázatbecslésünk alapján kialakított eljárásoknak a végrehajtását. A könyvvizsgálati eljárásaink eredményei – beleértve az alábbi kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdéssel kapcsolatban végrehajtott eljárásokat is – nyújtanak alapot az éves beszámolóra vonatkozó könyvvizsgálói véleményünkhöz.

| Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásokban értékelése                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>A Társaság tartós részesedéseinek értéke kapcsolt vállalkozásokban 37.092 millió Ft volt 2021. december 31-én, amely a mérlegfőösszeg 11.25%-a. A kapcsolt vállalkozásokban lévő tartós részesedések értékelése jelentős megítélést igénylő terület és a vezetőség évente értékeli, hogy szükséges-e értékvesztés elszámolása a számviteli törvénnyel összhangban. Úgy értékeltük, hogy a tartós részesedések kapcsolt vállalkozásokban értékelése kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés, mivel az értékvesztés vizsgálata jelentős megítélést igénylő terület.</p>                                   | <p>A könyvvizsgálati eljárásaink - további eljárásaink mellett - magukba foglalták, hogy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ értékeltük a Társaság által használt értékelési eljárásokat, az eljárások során alkalmazott feltételezéseket és az ezekre alapozott számításokat az értékvesztés szükségességére vonatkozóan.</li> <li>➤ megítéltük, hogy a Társaság az éves beszámoló kiegészítő mellékletében a kapcsolt vállalkozásokban lévő tartós részesedéseit, azok értékét, lehetséges értékvesztésének vizsgálatára vonatkozó metodológiáját megfelelően mutatta-e be, illetve, hogy azok összhangban vannak-e a számviteli törvénnyel.</li> </ul> <p>A Társaság kapcsolt vállalkozásokban lévő tartós részesedéseire vonatkozó főbb számviteli politika elemek és a leányvállalatokban lévő részesedések és értékvesztések bemutatása a kiegészítő melléklet 5. Tartós részesedések kapcsolt vállalkozások pontjában található.</p> |
| Tartósan adott kölcsönök értékelése kapcsolt és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások számára                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>2021. december 31-én a Társaság tartósan adott kölcsöne kapcsolt vállalkozásokban 66.440 millió Ft volt, amely a mérlegfőösszeg 20.15%-át jelentette, míg a tartósan adott kölcsöne egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokban 216.487 millió Ft volt, amely a mérlegfőösszeg 65.66%-a volt.</p> <p>Úgy értékeltük, hogy a tartósan adott kölcsönök értékelése kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés, mivel az értékvesztés vizsgálata jelentős megítélést igénylő terület és a vezetőség évente értékeli, hogy szükséges-e értékvesztés elszámolása a számviteli törvénnyel összhangban.</p> | <p>A könyvvizsgálati eljárásaink - további eljárásaink mellett - magukba foglalták, hogy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ megerősítettük az adott kölcsönök 2021. december 31-én fennálló egyenlegeit az érintett kapcsolt és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal</li> <li>➤ értékeltük a Társaság által használt értékelési eljárásokat, az eljárások során alkalmazott feltételezéseket és az ezekre alapozott számításokat az értékvesztés szükségességére vonatkozóan.</li> </ul> <p>A Társaság kapcsolt és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásoknak tartósan adott kölcsöneit a kiegészítő melléklet 6. pontja részletezi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**Egyéb információk: Az üzleti jelentés**

Az egyéb információk a GTC Magyarország Zrt. 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a GTC Magyarország Zrt. 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a GTC Magyarország Zrt. 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

**A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

**A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit. A Magyar Nemzeti

Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2022. május 25.

---

Buzás Dóra  
Eurocliens Kft.  
1133 Budapest, Ipoly u. 8., 6. emelet 8.  
Nyilvántartási szám: 004198

---

Buzás Dóra  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 005614

Jelen könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva, papír alapon is kibocsátottuk.

**Eurocliens Kft.**  
gazdasági tanácsadás

Cím: 1133 Budapest, Ipoly u. 8. • 7624 Pécs, Báthori u. 22.  
Telefon: +36/30 919 3799 • E-mail: dora.buzas@eurocliens.hu • www.eurocliens.hu

**MÉRLEG "A" VÁLTOZAT 2021. DECEMBER 31-ÉN**  
(az összes egyenleg millió Ft-ban)

**ESZKÖZÖK (aktívák)**

|                                                                            | <u>Megjegyzés</u> | <u>2020. december 31.</u> | <u>2021. december 31.</u> |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>                                             |                   | <b>61 012</b>             | <b>320 123</b>            |
| I. Immateriális javak                                                      |                   | <b>3</b>                  | <b>3</b>                  |
| 1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke                                    |                   | 0                         | 0                         |
| 2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke                                    |                   | 0                         | 0                         |
| 3. Vagyoni értékű jogok                                                    |                   | 0                         | 0                         |
| 4. Szellemi termékek                                                       |                   | 3                         | 3                         |
| 5. Üzleti vagy cégérték                                                    |                   | 0                         | 0                         |
| 6. Immateriális javakra adott előlegek                                     |                   | 0                         | 0                         |
| 7. Immateriális javak érték helyesbítése                                   |                   | 0                         | 0                         |
| II. Tárgyi eszközök                                                        | 4                 | <b>63</b>                 | <b>101</b>                |
| 1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok                           |                   | 0                         | 0                         |
| 2. Műszaki berendezések, gépek, járművek                                   |                   | 50                        | 69                        |
| 3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek                             |                   | 9                         | 27                        |
| 4. Tenyészállatok                                                          |                   | 0                         | 0                         |
| 5. Beruházások, felújítások                                                |                   | 1                         | 5                         |
| 6. Beruházásokra adott előlegek                                            |                   | 3                         | 0                         |
| 7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése                                      |                   | 0                         | 0                         |
| III. Befektetett pénzügyi eszközök                                         |                   | <b>60 946</b>             | <b>320 019</b>            |
| 1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban                               | 5                 | 34 812                    | 37 092                    |
| 2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban                          | 6                 | 26 134                    | 66 440                    |
| 3. Egyéb tartós részesedés                                                 |                   | 0                         | 0                         |
| 4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban |                   | 0                         | 216 487                   |
| 5. Egyéb tartósan adott kölcsön                                            |                   | 0                         | 0                         |
| 6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír                            |                   | 0                         | 0                         |
| 7. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése                        |                   | 0                         | 0                         |
| <b>B. FORGÓESZKÖZÖK</b>                                                    |                   | <b>48 391</b>             | <b>3 329</b>              |
| I. Készletek                                                               |                   | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| 1. Anyagok                                                                 |                   | 0                         | 0                         |
| 2. Befejezetlen termelés és félkész termékek                               |                   | 0                         | 0                         |
| 3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok                                        |                   | 0                         | 0                         |
| 4. Késztermékek                                                            |                   | 0                         | 0                         |
| 5. Áruk                                                                    |                   | 0                         | 0                         |
| 6. Készletekre adott előlegek                                              |                   | 0                         | 0                         |
| II. Követelések                                                            |                   | <b>253</b>                | <b>1 441</b>              |
| 1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)                  |                   | 199                       | 2                         |
| 2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben                             | 7                 | 6                         | 251                       |
| 3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben    |                   | 1                         | 965                       |
| 4. Váltókövetelések                                                        |                   | 0                         | 0                         |
| 5. Egyéb követelések                                                       | 8                 | 47                        | 223                       |
| III. Értékpapírok                                                          |                   | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| 1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban                                      |                   | 0                         | 0                         |
| 2. Egyéb részesedés                                                        |                   | 0                         | 0                         |
| 3. Saját részvények, saját üzletrészek                                     |                   | 0                         | 0                         |
| 4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok                  |                   | 0                         | 0                         |
| IV. Pénzeszközök                                                           | 9                 | <b>48 138</b>             | <b>1 888</b>              |
| 1. Pénztár, csekkek                                                        |                   | 0                         | 0                         |
| 2. Bankbetétek                                                             |                   | 48 138                    | 1 888                     |
| <b>C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>                                      | 10                | <b>1 640</b>              | <b>6 237</b>              |
| 1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása                                    |                   | 1 261                     | 5 717                     |
| 2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása                      |                   | 379                       | 520                       |
| 3. Halasztott ráfordítások                                                 |                   | 0                         | 0                         |
| <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>                                                   |                   | <b>111 043</b>            | <b>329 689</b>            |

**MÉRLEG "A" VÁLTOZAT 2021. DECEMBER 31-ÉN**  
(az összes egyenleg millió Ft-ban)

**FORRÁSOK (passzívák)**

|                                                                                            | Megjegyzés | 2020. december 31. | 2021. december 31. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>D. SAJÁT TŐKE</b>                                                                       | <b>11</b>  | <b>1 548</b>       | <b>24 873</b>      |
| I. Jegyzett tőke                                                                           |            | 5                  | 7 110              |
| ebből:                                                                                     |            |                    |                    |
| visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken                                           |            | 0                  | 0                  |
| II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)                                              |            | 0                  | 0                  |
| III. Tőketartalék                                                                          |            | 0                  | 7 105              |
| IV. Eredménytartalék                                                                       |            | -3 402             | 1 543              |
| V. Lekötött tartalék                                                                       |            | 0                  | 0                  |
| VI. Értékelési tartalék                                                                    |            | 0                  | 0                  |
| VII. Adózott eredmény                                                                      |            | 4 945              | 9 115              |
| <b>E. CÉLTARTALÉKOK</b>                                                                    |            | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 1. Céltartalék a várható kötelezettségekre                                                 |            | 0                  | 0                  |
| 2. Céltartalék a jövőbeni költségekre                                                      |            | 0                  | 0                  |
| 3. Egyéb céltartalék                                                                       |            | 0                  | 0                  |
| <b>F. KÖTELEZETTSÉGEK</b>                                                                  |            | <b>95 884</b>      | <b>286 576</b>     |
| I. Hátrasorolt kötelezettségek                                                             |            | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben                             |            | 0                  | 0                  |
| 2. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben    |            | 0                  | 0                  |
| 3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben                                 |            | 0                  | 0                  |
| II. Hosszú lejáratú kötelezettségek                                                        |            | <b>95 732</b>      | <b>285 604</b>     |
| 1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök                                                       |            | 0                  | 0                  |
| 2. Átváltoztatható kötvények                                                               |            | 0                  | 0                  |
| 3. Tartozások kötvénykibocsátásból                                                         | 12         | 39 600             | 59 400             |
| 4. Beruházási és fejlesztési hitelek                                                       |            | 0                  | 0                  |
| 5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek                                                           |            | 0                  | 0                  |
| 6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben                                  | 13         | 56 112             | 45 391             |
| 7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben         |            | 0                  | 180 810            |
| 8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek                                                   | 14         | 20                 | 3                  |
| III. Rövid lejáratú kötelezettségek                                                        |            | <b>152</b>         | <b>972</b>         |
| 1. Rövid lejáratú kölcsönök                                                                |            | 0                  | 0                  |
| -ebből: az átváltoztatható kötvények                                                       |            | 0                  | 0                  |
| 2. Rövid lejáratú hitelek                                                                  |            | 0                  | 0                  |
| 3. Vevőktől kapott előlegek                                                                |            | 0                  | 0                  |
| 4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)                          |            | 83                 | 767                |
| 5. Váltótartozások                                                                         |            | 0                  | 0                  |
| 6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben                          |            | 0                  | 0                  |
| 7. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben |            | 0                  | 0                  |
| 8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek                                                    | 15         | 69                 | 205                |
| <b>G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>                                                    |            | <b>13 611</b>      | <b>18 240</b>      |
| 1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása                                                  |            | 0                  | 0                  |
| 2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása                                    | 16         | 13 611             | 18 240             |
| 3. Halasztott bevételek                                                                    |            | 0                  | 0                  |

**FORRÁSOK ÖSSZESEN****111 043****329 689**

**EREDMÉNYKIMUTATÁS ÖSSZKÖLTSÉG ELJÁRÁSSAL "A" VÁLTOZAT A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE**  
(az összes egyenleg millió Ft-ban)

|                                                              | Megjegyzés | 2020         | 2021         |
|--------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| 1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele                     | 17         | 350          | 1 325        |
| 2. Export értékesítés nettó árbevétele                       |            | 0            | 0            |
| I. Értékesítés nettó árbevétele                              |            | 350          | 1 325        |
| 3. Saját termelésű készletek állományváltozása               |            | 0            | 0            |
| 4. Saját előállítású eszközök aktivált értéke                |            | 0            | 0            |
| II. Aktivált saját teljesítmények értéke                     |            | 0            | 0            |
| III. Egyéb bevételek                                         | 18         | 0            | 4            |
| Ebből: visszaírt értékvesztés                                |            | 0            | 0            |
| 5. Anyagköltség                                              |            | 11           | 20           |
| 6. Igénybe vett szolgáltatások értéke                        |            | 202          | 369          |
| 7. Egyéb szolgáltatások értéke                               |            | 10           | 47           |
| 8. Eladott áruk beszerzési értéke                            |            | 0            | 0            |
| 9. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke               |            | 96           | 966          |
| IV. Anyagjellegű ráfordítások                                | 19         | 319          | 1 402        |
| 10. Bérköltség                                               |            | 219          | 320          |
| 11. Személyi jellegű egyéb kifizetések                       |            | 7            | 23           |
| 12. Bérjárulékok                                             |            | 39           | 54           |
| V. Személyi jellegű ráfordítások                             | 19         | 265          | 397          |
| VI. Értéksökkenési leírás                                    |            | 20           | 28           |
| VII. Egyéb ráfordítások                                      | 18         | 9            | 44           |
| Ebből: értékvesztés                                          |            | 0            | 0            |
| A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE                      |            | <b>-263</b>  | <b>-542</b>  |
| 13. Kapott (járó) osztalék és részesedés                     |            | 7 820        | 12 300       |
| Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                        |            | 7 820        | 12 300       |
| 14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége           |            | 0            | 0            |
| Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                        |            | 0            | 0            |
| 15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége |            | 1 212        | 5 342        |
| Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                        |            | 1 212        | 5 342        |
| 16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek    |            | 33           | 741          |
| Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott                        |            | 0            | 0            |
| 17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                       |            | 1 005        | 2 707        |
| VIII. Pénzügyi műveletek bevételei                           | 20         | 10 070       | 21 090       |
| 18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége         |            | 0            | 0            |
| Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                         |            | 0            | 0            |
| 19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások           |            | 1 914        | 5 709        |
| Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                         |            | 1 844        | 4 320        |
| 20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése    |            | 360          | 4 637        |
| 21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                    |            | 2 588        | 1 023        |
| IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai                          | 20         | 4 862        | 11 369       |
| B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE                              |            | <b>5 208</b> | <b>9 721</b> |
| C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY                                    |            | <b>4 945</b> | <b>9 179</b> |
| X. Adófizetési kötelezettség                                 | 21         | 0            | 64           |
| D. ADÓZOTT EREDMÉNY                                          |            | <b>4 945</b> | <b>9 115</b> |

**GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt.**  
**Kiegészítő melléklet a 2021. december 31-én végződő évre**  
(az összes egyenleg millió Ft-ban, kivéve ha másképpen van jelölve)

## **1. A Társaság bemutatása**

A GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt. (a továbbiakban „Társaság”), melynek székhelye 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. ingatlan beruházással, ingatlanfejlesztéssel foglalkozik.

A Társaság részvényeit a Globe Trade Centre S.A. 100 % arányban (a továbbiakban a „Tulajdonos”) birtokolja.

Beszámoló aláírására együttesen Ariel Alejandro Ferstman (szül.: Buenos Aires, 1981. május 20., an.: Liliana Igelman) igazgatósági tag, dr. Bujdosó Klára (szül.: Budapest, 1981. május 28., an.: Szabó Klára) igazgatósági tag, Zovát Csaba (szül.: Nyíregyháza, 1982. március 05., an.: Baksa Gizella) igazgatósági tag, valamint dr. Fekete Zoltán (szül.: Jászberény, 1967. március 8. an.: Cséke Katalin) igazgatósági tag közül ketten jogosultak.

A Társaság internetes honlap elérhetősége: <https://gtc.com.pl/kraj/hungary/>

A számviteli törvény alapján a Társaság könyvvizsgálata kötelező.

A Társaság IFRS szabályok szerint készít konszolidált beszámolót kapcsolt vállalkozásaival. A Társaság beszámolója a GLOBE TRADE CENTRE SA (Lengyelország) konszolidált beszámolójának részét képezi.

A konszolidált éves beszámoló Komitetu Obrony Robotników 45A Nothus building 02-146 Warsaw, Lengyelországi címen tekinthető meg.

A leányvállalatok bemutatását a 3. sz. melléklet mutatja.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős: Liszkai Tamás (anyja neve: Kantár Borbála), a könyvviteli szolgáltatást végzőkről vezetett nyilvántartási száma : 170214.

A Társaság beszámolójának könyvvizsgálatát Buzás Dóra (kamarai tagsági szám: 005614), az Eurocliens Kft (1133 Budapest, Ipoly utca 8. cg. 01-09-181612, nyilvántartásba vételi száma: 004198) bejegyzett könyvvizsgálója végzi. A 2021. évre vonatkozó könyvvizsgálói díj: 2 800 EURO + ÁFA. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság számára az üzleti év során.

## **2. Számviteli politika**

A Társaság könyveit és nyilvántartásait a 2000. évi C. számviteli törvényben (továbbiakban „Törvény”) és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek megfelelően vezeti.

### **2.1. A számvitel alapjai**

A Törvény 2001. január 1-jén lépett hatályba. Mind a csatolt mérleg, mely a 2020. és 2021. december 31-i állapotot tükrözi, mind az eredménykimutatás a fenti dátumokkal végződő évekre vonatkozóan a Törvény előírásainak megfelelően készült.

### **2.2. A mérlegkészítés időpontja**

A mérlegkészítés napját a Társaság 2021. évre vonatkozóan a következő év március 31-ében határozta meg.

### **2.3. Immateriális javak**

A Társaság a szellemi termékek aktivált értékét 2 év alatt írja le.

#### **2.4. Tárgyi eszközök**

A tulajdonosok által apportált tárgyi eszközöket a Társaság az eszköz értékelés során megállapított és a felhalmozott értékcsökkenéssel csökkentett értéken tartja nyilván. A vásárolt eszközök beszerzési áron kerülnek a cég könyveibe.

Az egyedileg 200 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor (aktiváláskor) egy összegben tervszerinti értékcsökkenésként elszámolja.

A Társaság lineáris értékcsökkenési módszert alkalmaz az eszköz hasznos élettartamának figyelembevételével. A várható hasznos élettartamok a következők:

Gépek, berendezések, járművek: 3-7 év.

#### **2.5. Devizás tételek értékelése**

A Társaság a devizás tételeket a bekerüléskori MNB középárfolyamon veszi nyilvántartásba, felhasználáskor pedig átlagárfolyamon vezeti ki. Év végén a devizás tételeket a december 31-én érvényes MNB középárfolyamra értékeli át a Társaság.

#### **2.6. A mérleg és az eredménykimutatás formája**

A Társaság a mérleget az „A” kétoldalú változat, az eredménykimutatást pedig összköltség eljárással készítette.

#### **3. A pénzügyi helyzet és likviditás**

A Társaság pénzügyi helyzetét és likviditását 2020. december 31-én és 2021. december 31-én az 1. számú mellékletben található cash flow kimutatás és a 2.számú mellékletben található pénzügyi mutatók szemléltetik.

#### **4. Immateriális javak és tárgyi eszközök**

Az Immateriális javak és tárgyi eszközök egyenlegének a 2021-es évben történt mozgásait a következő táblázat részletezi:

##### **Tárgyi eszköz mozgástábla**

*adatok millió Ft-ban*

| <b>Bruttó érték</b>   | Szellemi | muszaki    | Egyes            | Beruházások, | Beruházásokra  |          |
|-----------------------|----------|------------|------------------|--------------|----------------|----------|
| Egyenleg              | termékek | gépek,     | berendezések     | felújítások  | adott előlegek | Összesen |
| 2020.12.31            |          | , járművek | , felszerelések, |              |                |          |
|                       | 13       | 76         | 34               | 1            | 3              | 127      |
| Átsorolás             | 0        | 0          | 0                | 0            | 0              | 0        |
| Növekedés             | 2        | 60         | 29               | 95           | 0              | 186      |
| Csökkenés             | 0        | 28         | 2                | 91           | 3              | 124      |
| Egyenleg              |          |            |                  |              |                |          |
| 2021.12.31            | 15       | 108        | 61               | 5            | 0              | 189      |
| <b>Értékcsökkenés</b> |          |            |                  |              |                |          |
| Egyenleg              |          |            |                  |              |                |          |
| 2020.12.31            | 10       | 25         | 26               | 0            | 0              | 61       |
| Átsorolás             | 0        | 0          | 0                | 0            | 0              | 0        |
| Növekedés             | 2        | 15         | 10               | 0            | 0              | 27       |
| Csökkenés             | 0        | 1          | 2                | 0            | 0              | 3        |
| Egyenleg              |          |            |                  |              |                |          |
| 2021.12.31            | 12       | 39         | 34               | 0            | 0              | 85       |
| <b>Nettó érték</b>    |          |            |                  |              |                |          |
| Egyenleg              |          |            |                  |              |                |          |
| 2020.12.31            | 3        | 51         | 8                | 1            | 3              | 66       |
| Egyenleg              |          |            |                  |              |                |          |
| 2021.12.31            | 3        | 69         | 27               | 5            | 0              | 104      |

A Társaság 2020-ban 1 m Ft, 2021-ben 2 m Ft értékben szerzett be kis értékű tárgyi eszközöket.

## **5. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban**

A Társaság Kapcsolt vállalkozásaiban lévő tartós részesedéseinek 2020. és 2021. december 31-én fennálló egyenlegét a következő táblázat részletezi:

| millió Ft-ban                 | Tulajdonosi hányad |         | Egyenleg |        |
|-------------------------------|--------------------|---------|----------|--------|
|                               | 2020               | 2021    | 2020     | 2021   |
| <u>Leányvállalatok:</u>       |                    |         |          |        |
| Váci út 81-85. Kft.           | 100,00%            | 100,00% | 16 624   | 16 624 |
| Riverside Apartmanok Kft      | 99,99%             | 99,99%  | 507      | 507    |
| GTC Metro Kft                 | 100,00%            | 100,00% | 2 884    | 2 884  |
| GTC Duna Kft                  | 100,00%            | 100,00% | 2 501    | 2 501  |
| GTC Future Kft.               | 100,00%            | 100,00% | 3        | 3      |
| Globe Offices Investments Kft | 100,00%            | 100,00% | 3        | 3      |
| VRK Tower Kft                 | 100,00%            | 100,00% | 3 173    | 3 173  |
| GTC White House Kft           | 100,00%            | 100,00% | 1 630    | 18     |
| Spiral I Kft                  | 100,00%            | 100,00% | 3 354    | 330    |
| Albertfalva Kft               | 100,00%            | 100,00% | 275      | 275    |
| Kompakt Land Kft              | 100,00%            | 100,00% | 3 858    | 3 858  |
| Office Planet Kft.            | 0,00%              | 100,00% | 0        | 3      |
| GTC Investments sp.zoo.       | 0,00%              | 100,00% | 0        | 0      |
| Winmark / GTC Univerzum       | 0,00%              | 100,00% | 0        | 6 913  |
| Összesen                      |                    |         | 34 812   | 37 092 |

### **5.1 Részesedések mozgása:**

#### Váci út 81-85 Kft.

2000. június 15-én alapították, jelenleg ingatlanhasznosítás a tevékenysége. A társaság tulajdonában lévő telken valósult meg a Center Point irodaház fejlesztése, illetve 100%-os részesedéssel rendelkezik a Center Point 1 Kft-ben és a Center Point 2 Kft.-ben

#### Riverside Apartmanok Kft. V.A.

1997. október 17-én alapították és lakásépítéssel és annak értékesítésével foglalkozik. A megvalósult társasházhoz kapcsolódó ingatlanok korábban már értékesítésre kerültek, a társaság jelenleg csupán adminisztratív tevékenységet végez. 2020. augusztus 1-el megindult a végelszámolása.

#### GTC Metro Kft

2006. november 15-én alapítottak és a GTC Metro irodaház ingatlanhasznosításával foglalkozik.

#### GTC Duna Kft.

2015. november 9-én a GTC Magyarország Zrt megalapította a GTC Duna Kft-t, mely a Duna Tower irodaház kezelésére jött létre.

#### GTC Future Kft.

2020. november 12-én a GTC Magyarország Zrt megalapította a GTC Future Kft-t, mely a V173-177 iroda, raktár és parkoló kezelésére jött létre.

#### Globe Office Investments Kft.

2020. december 11-én a GTC Magyarország Zrt megalapította a Globe Office Investments Kft-t egy irodaépület megvásárlásának céljából.

#### VRK Tower Kft

2016. március 3-án a GTC Magyarország Zrt megalapította a VRK Tower Kft-t, mely egy később megvalósítandó irodaház projekt kivitelezésére jött létre.

#### GTC White House

2006. november 24-én alapították, a GTC White House irodaház ingatlanhasznosításával foglalkozik. Az irodaház 2019-ben értékesítésre került. A Társaság ezen részesedésére 2021-ben 1 613 millió Forint értékvesztést számolt el.

#### Spiral I. Kft.

2005. április 19-én alapították és a Spirál irodaház ingatlanhasznosításával foglalkozik. Az irodaház 2019-ben értékesítésre került. A Társaság ezen részesedésére 2021-ben 3 024 millió Forint értékvesztést számolt el.

#### Albertfalva Üzletközpont Kft

2006. októberében a GTC Magyarország Zrt megvásárolta az Albertfalva Üzletközpont Kft-t, mely egy később megvalósítandó irodaház projekt kivitelezésére jött létre.

#### Kompakt Land Kft

2017. május 9-én a GTC Magyarország Zrt megvásárolta a Kompakt Land Kft-t, mely egy folyamatban lévő irodaház projekt kivitelezésére jött létre.

#### Office Planet Kft

2021. március 12-én alapította a GTC Magyarország Zrt. Szerb részesedéseket birtokol. 2022. január közepén eladásra került a cég.

#### GTC Investmens sp.zoo

2021. március 23-án szerezte a GTC Magyarország Zrt. meg a cég részesedését.

#### GTC Universum Kft

2021. május 12-én a GTC Magyarország Zrt megvásárolta Winmark Kft-t, mely az Ericson – Evosoft irodaházat birtokolja a 11. kerületi Infoparkban. A Winmark Kft később az év folyamán átnevezésre került GTC Universum Project Kft-re.

### **5.2 Részesedések értékelése:**

Az egyedi beszámolóban a leányvállalatokban lévő részesedések az értékvesztéssel csökkentett bekerülési értékükön kerülnek bemutatásra.

A bekerülési érték a pénzeszközökben vagy a pénzeszköz egyenértékesben fizetett összeg, vagy az egyéb fizetett ellenérték valós értéke. Devizában megszerzett tulajdoni részesedés esetén a bekerülési érték a Magyar Nemzeti Bank által a tranzakció napján közzétett hivatalos devizaárfolyamon számított ellenérték. A devizában nyilvántartott részesedések nem kerülnek átértékelésre.

Az értékvesztés vizsgálatára évente kerül sor, amikor a részesedések értékét a társaság felülvizsgálja a kapcsolódó vállalat saját tőkéje, vagy a részesedés nettó megtérülési értéke alapján. Amennyiben az értékvesztés megállapítása során a Társaság a részesedést az adott leányvállalat saját tőkéjéhez arányosítja, akkor, ha a tárgyidőszakban és az azt megelőző évben a kapcsolódó leányvállalat veszteséges volt, vagy a tárgyévben a saját tőkéje legalább 50%-al csökkent (értékvesztésre utaló jel), akkor a vezetőség döntése alapján az adott leányvállalatban lévő részesedés könyv szerinti értékére a tulajdonarányosan a Társaságra jutó saját tőke értékéig értékvesztést számol el. Amennyiben az értékvesztést az adott részesedés nettó megtérülési értéke alapján becsli a Társaság, akkor a részesedés értékét a belőle származó jövőbeni pénzáramok jelenértékében állapítja meg. Ha a megtérülés értéke a könyv szerinti érték alatt van, akkor értékvesztés képzése szükséges.

A későbbi években, ha a korábban elszámolt értékvesztés miatti veszteség már nem áll fenn vagy csökkent, akkor az értékvesztést vissza kell írni a megtérülési értékre, de legfeljebb a befektetés eredeti bekerülési értékére. A visszairás csak akkor történhet meg, ha az értékvesztés miatti veszteség legutóbbi elszámolása óta változás állt be a megtérülő érték megállapításához felhasznált becslésekben. Az értékvesztést és annak visszairását az eredménykimutatásban pénzügyi műveletek ráfordításaként/bevételként kell elszámolni. Amennyiben a korábbi években elszámolt értékvesztés már nem áll fenn vagy csökkent, akkor az értékvesztést vissza kell írni, legfeljebb az eredeti bekerülési értékre.

**6. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokban**

GTC Magyarország Zrt. az érvényben lévő kölcsönszerződéseinek alapján az alábbi hosszú lejáratú kölcsönöket nyújtotta magyar kapcsolat vállalkozásainak:

| Adós                           | millió Ft-ban          |              |                                     |            |                        |
|--------------------------------|------------------------|--------------|-------------------------------------|------------|------------------------|
|                                | Egyenleg<br>2020.12.31 | Hitelnyújtás | arólyam<br>nyereség+<br>veszteség - | Törlesztés | Egyenleg<br>2021.12.31 |
| Váci út 81-85. Kft.            | 3 551                  | 41           | 38                                  | 0          | 3 592                  |
| GTC Metro Kft.                 | 1 384                  | 4 566        | 227                                 | 523        | 5 427                  |
| Albertfalva Kft.               | 942                    | 23           | 10                                  | 0          | 965                    |
| GTC Duna Kft.                  | 1 981                  | 2            | 2                                   | 394        | 1 589                  |
| VRK Tower Kft.                 | 1 500                  | 275          | 22                                  | 0          | 1 775                  |
| Kompakt Land Kft.              | 8 809                  | 1 938        | 194                                 | 0          | 10 747                 |
| GTC Future Kft.                | 7 967                  | 153          | 81                                  | 530        | 7 590                  |
| Office Planet Kft.             | 0                      | 2 657        | 15                                  | 0          | 2 657                  |
| Globe Office Investments Kft.  | 0                      | 10 049       | 163                                 | 26         | 10 023                 |
| GTC Univerzum Kft. (Winmark K) | 0                      | 31 223       | 669                                 | 9 148      | 22 075                 |
| Összesen                       | 26 134                 | 50 927       | 1 421                               | 10 621     | 66 440                 |

Valamint egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozások részére:

| Adós                           | millió Ft-ban          |              |                                     |            |                        |
|--------------------------------|------------------------|--------------|-------------------------------------|------------|------------------------|
|                                | Egyenleg<br>2020.12.31 | Hitelnyújtás | arólyam<br>nyereség+<br>veszteség - | Törlesztés | Egyenleg<br>2021.12.31 |
| GTC Origine Zrt.               | 0                      | 36 311       | 1 517                               | 0          | 36 311                 |
| City Gate S.R.L. (1)           | 0                      | 1 845        | 17                                  | 0          | 1 845                  |
| City Gate S.R.L. (2)           | 0                      | 1 845        | 17                                  | 0          | 1 845                  |
| City Gate Bucharest S.R.L. (1) | 0                      | 11 566       | 554                                 | 0          | 11 566                 |
| City Gate Bucharest S.R.L. (2) | 0                      | 11 566       | 554                                 | 0          | 11 566                 |
| Venus Commercial Center S.R.L. | 0                      | 4 594        | 220                                 | 0          | 4 594                  |
| Cascade Building S.R.L.        | 0                      | 1 302        | 45                                  | 0          | 1 302                  |
| GTC Matrix D.O.O. "A"          | 0                      | 5 149        | 247                                 | 0          | 5 149                  |
| GTC Matrix D.O.O. "B"          | 0                      | 3 639        | 174                                 | 0          | 3 639                  |
| Advance Business Center EAD    | 0                      | 15 535       | 744                                 | 0          | 15 535                 |
| GTC Korona S.A.                | 0                      | 14 642       | 701                                 | 0          | 14 642                 |
| Centrum Światowida Sp zoo      | 0                      | 63 962       | 3 063                               | 0          | 63 962                 |
| Commercial Development doo (1) | 0                      | 11 015       | 101                                 | 0          | 11 015                 |
| Commercial Development doo (2) | 0                      | 11 011       | 315                                 | 0          | 11 011                 |
| Glamp doo Beograd              | 0                      | 2 214        | 75                                  | 0          | 2 214                  |
| GTC Investments Sp. z.o.o.     | 0                      | 86           | 3                                   | 0          | 86                     |
| Dorado 1 EOOD                  | 0                      | 20 205       | 1 104                               | 0          | 20 205                 |
| Összesen                       | 0                      | 216 487      | 9 451                               | 0          | 216 487                |

## **7. Kapcsolt vállalkozásokkal és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni követelések**

A Társaságnak a Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követeléseinek 2020. és 2021. december 31-én fennálló egyenlegét a következő táblázat részletezi:

|                                         | 2020.december 31. | adatok millió Ft-ban<br>2021.december 31. |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|
| Spiral I. Hungary Kft.                  | 0                 | 1                                         |
| Kompakt Land Kft.                       | 1                 | 3                                         |
| GTC Duna Kft.                           | 0                 | 44                                        |
| Globe Office Investment Kft.            | 0                 | 11                                        |
| Globe Trade Centre S.A. (Lengyelország) | 0                 | 24                                        |
| GTC Univerzum Project Kft.              | 0                 | 90                                        |
| GTC Metro Kft.                          | 0                 | 32                                        |
| Center Point I. Kft.                    | 0                 | 20                                        |
| Center Point II. Kft.                   | 0                 | 22                                        |
| GTC Future Kft.                         | 0                 | 4                                         |
| Osztalék követelés leányvállalatoktól   | 5                 | 0                                         |
| Összesen:                               | 6                 | 251                                       |

Valamint követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben:

|                                       | 2020.december 31. | adatok millió Ft-ban<br>2021.december 31. |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|
| GTC Origine Investments Zrt.          | 0                 | 1                                         |
| GTC Real Estate Investments Ukraine I | 0                 | 0                                         |
| GTC FOD Property Kft.                 | 0                 | 163                                       |
| GTC VI188 Property Kft.               | 0                 | 59                                        |
| GTC HBK Project Kft.                  | 0                 | 50                                        |
| GTC KLZ 7-10 Kft.                     | 0                 | 50                                        |
| G-Delta ADRSSY Kft.                   | 0                 | 62                                        |
| GTC Korona                            | 0                 | 54                                        |
| Centerum Swiatowida                   | 0                 | 228                                       |
| Advance Business Centre               | 0                 | 55                                        |
| City Gate                             | 0                 | 41                                        |
| City Gate Bucharest                   | 0                 | 41                                        |
| Venus Commercial Center               | 0                 | 18                                        |
| GTC Matrix                            | 0                 | 31                                        |
| Commercial Developments               | 0                 | 39                                        |
| Dorado                                | 0                 | 73                                        |
| Galleria Burgas AD.                   | 1                 | 0                                         |
| Összesen:                             | 1                 | 965                                       |

## **8. Egyéb követelések**

Az Egyéb követelések 2020. és 2021. december 31-én fennálló egyenlegét a következő táblázat részletezi:

|                           | 2020.december 31. | adatok millió Ft-ban<br>2021.december 31. |
|---------------------------|-------------------|-------------------------------------------|
| Szállítóknak adott előleg | 3                 | 80                                        |
| Szállítói túlfizetések    | 1                 | 10                                        |
| NAV Társasági Adó         | 5                 | 0                                         |
| Helyi iparüzési adó       | 1                 | 1                                         |
| ÁFA pénzügyi elsz.        | 35                | 122                                       |
| egyéb követelések:        | 2                 | 10                                        |
| Összesen                  | 47                | 223                                       |

## **9. Pénzeszközök**

A Bankbetétek 2020. és 2021. december 31-én fennálló egyenlegét a következő táblázat részletezi:

|                 | 2020.december 31. | adatok millió Ft-ban<br>2021.december 31. |
|-----------------|-------------------|-------------------------------------------|
| OTP HUF         | 80                | 561                                       |
| OTP EUR         | 7 737             | 425                                       |
| OTP EUR deposit | 16 823            | 52                                        |
| MKB HUF         | 100               | 0                                         |
| MKB EUR         | 100               | 69                                        |
| CIB HUF         | 14 181            | 1                                         |
| CIB EUR         | 9 117             | 55                                        |
| Erste EUR       | 0                 | 725                                       |
| Összesen:       | 48 138            | 1 888                                     |

A Társaságnak sem 2020. december 31-én, sem 2021. december 31-én nem volt korlátozottan felhasználható pénzeszköze.

## **10. Aktív időbeli elhatárolások**

Az Aktív időbeli elhatárolások 2020. és 2021. december 31.-én fennálló egyenlegét a következő táblázat részletezi:

|                                          | 2020.december 31. | adatok millió Ft-ban<br>2021.december 31. |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|
| Kölcsön kamata                           | 1 227             | 5 421                                     |
| Előre fizetett bérleti- és szervíz díjak | 1                 | 1                                         |
| Kamatcsere ügylet miatti kamatbevétel    | 33                | 295                                       |
| Kötvénykibocsájtás költségei             | 379               | 520                                       |
| Összesen                                 | 1 640             | 6 237                                     |

2020-ban és 2021-ben a még kiszámlázásra nem került vevő tételek a vevők mérlegsoron szerepelnek.

## **11. Saját tőke**

A Jegyzett tőke 2020. és 2021. december 31-én fennálló egyenlegét a következő táblázat részletezi:

| Tulajdonos              | Részvények száma (db) |              | Névérték összesen |              | Tulajdoni hányad |             |
|-------------------------|-----------------------|--------------|-------------------|--------------|------------------|-------------|
| Globe Trade Centre S.A. | 2020                  | 2021         | 2020              | 2021         | 2020             | 2021        |
| Törzsrészvény           | 2 499                 | 2 499        | 2                 | 2            |                  |             |
| Elsőbbségi részvény     | 2 501                 | 2 503        | 3                 | 7 108        |                  |             |
| <b>Összesen</b>         | <b>5 000</b>          | <b>5 002</b> | <b>5</b>          | <b>7 110</b> | <b>100%</b>      | <b>100%</b> |

A Saját tőke egyenlegében bekövetkezett 2021. évi mozgásokat a következő táblázat részletezi:

|                   | Egyenleg<br>2020.12.31 | Növekedés     | Csökkenés     | adatok millió Ft-ban<br>Egyenleg<br>2021.12.31 |
|-------------------|------------------------|---------------|---------------|------------------------------------------------|
| Jegyzett tőke     | 5                      | 7 105         | 0             | 7 110                                          |
| Tőketartalék      | 0                      | 7 105         | 0             | 7 105                                          |
| Eredménytartalék  | -3 402                 | 4 945         | 0             | 1 543                                          |
| Adózott eredmény  | 4 945                  | 9 115         | -4 945        | 9 115                                          |
| <b>Saját tőke</b> | <b>1 548</b>           | <b>28 270</b> | <b>-4 945</b> | <b>24 873</b>                                  |

2021. júniusában két ízben is történt törzstőke és tőketartalék emelés: 10-én 2 713 millió forinttal és 28-án 4 392 millió forinttal egyformán nőtt mindkét tőkeelem.

## 12. Tartozások kötvénykibocsátásból

2020. december 7-én a Társaság 39 600 millió forint névértékű kötvényt bocsátott ki az MNB által meghirdetett növekedési kötvényprogramban. A kötvények „zöld kötvények” és a kibocsátásból befolyt összeg olyan épületek akvizíciójának, fejlesztésének és felújításának a finanszírozására, refinanszírozására fordítódik, amely épületek megfelelnek a „zöld épület” szabványoknak, többek között BREEAM (Very good és afelett) vagy LEED (Gold és afelett) minősítésnek a csoport Zöld Kötvény programjának megfelelően.

|                                        |                                                                   |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Értékpapír megnevezése                 | GTC 2030/ A Kötvény                                               |
| Értékpapír Kibocsátója                 | GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt.                           |
| Értékpapír Típus                       | névre szóló                                                       |
| Értékpapír előállításának módja        | dematerializált                                                   |
| Futamidő                               | 10 év                                                             |
| Kibocsátás napja                       | 2020. december 7.                                                 |
| Lejárat napja                          | 2030. december 7.                                                 |
| Tőketörlesztés                         | Az Információs Dokumentum 13. fejezetében meghatározottak szerint |
| Értékpapírkód                          | HU0000360102                                                      |
| Kijelzés módja (Ticker)                | GTC2030A                                                          |
| Értékpapír névértéke                   | 50.000.000 forint                                                 |
| Regisztrált értékpapír mennyisége (db) | 792                                                               |
| Regisztráció Napja                     | 2021. március 1.                                                  |
| Első Kereskedési Nap                   | 2021. március 1.                                                  |
| Kötésegység                            | 1                                                                 |
| Ár meghatározás módja                  | %                                                                 |
| Árlépésköz                             | 0,0001                                                            |
| Kereskedési idő                        | Xbond ÁÜSZ III. Könyv 9. fejezetében meghatározottak szerint      |
| Regisztrációs Ár                       | 99,3222%                                                          |
| Kamatozás fajtája                      | Fix                                                               |
| Kamatozás mértéke                      | 2,25%                                                             |
| Kamatfizetési időpontok                | Évente, december 7.                                               |

A Társaság a kötvénykibocsátást CCIRS ügylettel fedezte le. Az ügylet egy deviza, valamint egy kamatcsere ügyletből áll, amely elválaszthatatlan kapcsolatban van a fent részletezett kötvénykibocsátással, és 1:1 fedezetet biztosít a teljes tőke és kamatfizetésre. A CCIRS ügylet és kötvény pénzáramai időben és összegben összhangban vannak, ebből adódóan az alaptermék értékében bekövetkezett változást a fedezeti ügylet (árfolyam és kamat tekintetében is) teljes mértékben kompenzálja. A jelenlegi struktúra alapján számított kamatköltségei várhatóan csökkenni fognak a Társaságnak. A CCIRS ügyletet az alábbi paraméterekkel kötötte meg a Társaság:

| Swap ügylet | Szerződés szerinti értéke |               | eredményhatása |                        |                    |     |
|-------------|---------------------------|---------------|----------------|------------------------|--------------------|-----|
|             | EUR                       | millió Forint | árfolyama      | árfolyamhatás (m Ft)** | kamathatás (m Ft)* |     |
| CIB         | 24 975 718,05             | 9 000         | 360,35         | -                      | 216                | 203 |
| MKB         | 38 851 116,97             | 14 000        | 360,35         | -                      | 336                | 315 |
| OTP         | 46 072 717,18             | 16 600        | 360,30         | -                      | 399                | 374 |
| Összesen:   |                           | 39 600        |                | -                      | 951                | 891 |

\*A teljes éves kamathatásból időarányosan 61 millió Ft lett elszámolva 2021. december 31-én

\*\* Az árfolyamhatás mérlegen kívüli tétel, mint biztos jövőbeni kötelezettség, amelynek az összege az ügylet zárásáig bizonytalan.

2021. március 17-én a Társaság 19 800 millió forint névértékű kötvényt bocsátott ki az MNB által meghirdetett növekedési kötvényprogramban.

|                                        |                                                              |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Értékpapír megnevezése                 | GTC 2031/ A Kötvény                                          |
| Értékpapír Kibocsátója                 | GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt.                      |
| Értékpapír Típus                       | névre szóló                                                  |
| Értékpapír előállításának módja        | dematerializált                                              |
| Futamidő                               | 10 év                                                        |
| Kibocsátás napja                       | 2021. március 17.                                            |
| Lejárat napja                          | 2031. március 17.                                            |
| Tőketörlesztés                         | Az Információs Dokumentumban meghatározottak szerint         |
| Értékpapírkód                          | HU0000360284                                                 |
| Kijelzés módja (Ticker)                | GTC2031A                                                     |
| Értékpapír névértéke                   | 50.000.000 forint                                            |
| Regisztrált értékpapír mennyisége (db) | 396                                                          |
| Regisztráció Napja                     | 2021. június 11.                                             |
| Első Kereskedési Nap                   | 2021. június 11.                                             |
| Kötésegység                            | 1                                                            |
| Ármeghatározás módja                   | %                                                            |
| Árlépésköz                             | 0,0001                                                       |
| Kereskedési idő                        | Xbond ÁÜSZ III. Könyv 9. fejezetében meghatározottak szerint |
| Regisztrációs Ár                       | 99,3206%                                                     |
| Kamatozás fajtája                      | Fix                                                          |
| Kamatozás mértéke                      | 2,60%                                                        |
| Kamatfizetési időpontok                | Évente, március 17.                                          |

A Társaság a kötvénykibocsátást CCIRS ügylettel fedezte le. Az ügylet egy deviza, valamint egy kamatcsere ügyletből áll, amely elválaszthatatlan kapcsolatban van a fent részletezett kötvénykibocsátással, és 1:1 fedezetet biztosít a teljes tőke és kamatfizetésre. A CCIRS ügylet és kötvény pénzáramai időben és összegben összhangban vannak, ebből adódóan az alaptermék értékében bekövetkezett változást a fedezeti ügylet (árfolyam és kamat tekintetében is) teljes mértékben kompenzálja az első kötvénykibocsátáshoz hasonlóan.

| Swap ügylet | Szerződés szerinti értéke |               | eredményhatása |                        |                    |     |
|-------------|---------------------------|---------------|----------------|------------------------|--------------------|-----|
|             | EUR                       | millió Forint | árfolyama      | árfolyamhatás (m Ft)** | kamathatás (m Ft)* |     |
| OTP         | 26 927 052,17             | 9 900         | 367,66         | -                      | 36                 | 205 |
| MKB         | 26 927 052,17             | 9 900         | 367,66         | -                      | 36                 | 205 |
| Összesen:   |                           | 19 800        |                | -                      | 72                 | 410 |

\*A teljes éves kamathatásból időarányosan 410 millió Ft lett elszámolva 2021. december 31-én

\*\* Az árfolyamhatás mérlegen kívüli tétel, mint biztos jövőbeni kötelezettség, amelynek az összege az ügylet zárásáig bizonytalan.

### **13. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással és egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben**

2021. december 31-én a kapcsolt vállalkozástól kapott hosszú lejáratú kölcsönök összefoglalása a következő:

|                               | Egyenleg   |                             |                                     | adatok millió Ft-ban |            |
|-------------------------------|------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------|------------|
|                               | 2020.12.31 | Hitelfelvétel/<br>Átsorolás | arólyam<br>nyereség+<br>veszteség - | Törlesztés           | 2021.12.31 |
| GTC Poland (EUR) *            | 37 775     | 400                         | 400                                 | 0                    | 38 175     |
| Center Point I. Kft ***       | 4 397      | 337                         | 54                                  | 369                  | 4 365      |
| Center Point II. Kft ***      | 2 012      | 387                         | 35                                  | 249                  | 2 150      |
| Riverside Apartmanok Kft **** | 420        | 0                           |                                     | 0                    | 420        |
| GTC Whitehouse Kft ***        | 0          | 6                           | 0                                   | 4                    | 2          |
| Spiral I. Kft ***             | 11 508     | 279                         | 8                                   | 11 508               | 279        |
| Összesen:                     | 56 112     | 1 409                       | 497                                 | 12 130               | 45 391     |

Szerződés szerint a kölcsönök teljes összege hosszú lejáratú.

Ugyanezen időszakban az egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni tartós kötelezettség a következő:

|                   | Egyenleg   |                             |                                     | adatok millió Ft-ban |            |
|-------------------|------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------|------------|
|                   | 2020.12.31 | Hitelfelvétel/<br>Átsorolás | arólyam<br>nyereség+<br>veszteség - | Törlesztés           | 2021.12.31 |
| GTC Aurora (EUR)* | 0          | 180 810                     | 9 663                               | 0                    | 180 810    |
| Összesen:         | 0          | 180 810                     | 9 663                               | 0                    | 180 810    |

### **14. Hosszú lejáratú kötelezettségek**

A hosszú lejáratú kötelezettségek között 2021. december 31-én egyetlen tétel szerepel:

|                                | adatok millió Ft-ban |                   |
|--------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                | 2020.december 31.    | 2021.december 31. |
| Nyílt végű lízingkötelezettség | 20                   | 3                 |
| Összesen                       | 20                   | 3                 |

Az egy éven belüli lízingkötelezettség 3 millió Ft a rövidlejáratú kötelezettségek között sz

## **15. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség**

2020. és 2021. december 31-én az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összetétele a következő:

|                                             | adatok millió Ft-ban |                   |
|---------------------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                             | 2020.december 31.    | 2021.december 31. |
| Bérjellegű adók                             | 0                    | 1                 |
| Társasági adókötelezettség                  | 0                    | 60                |
| Autó lízing (nyílt végű) rövidlejáratú rés: | 2                    | 3                 |
| Iparűzési adó                               | 0                    | 2                 |
| Súlyadó                                     | 0                    | 1                 |
| Egyéb (nem számlázott vevő áfa)             | 67                   | 138               |
| Összesen                                    | 69                   | 205               |

## **16. Passzív időbeli elhatárolások**

A passzív időbeli elhatárolása egyenlegének részletezése 2020. és 2021. december 31-én a következő:

|                   | adatok millió Ft-ban |                   |
|-------------------|----------------------|-------------------|
|                   | 2020.december 31.    | 2021.december 31. |
| Kamat elhatárolás | 13 611               | 18 240            |
| Összesen          | 13 611               | 18 240            |

## **17. Belföldi értékesítés nettó árbevétele**

A Belföldi értékesítés nettó árbevétele egyenlegének részletezése 2020. és 2021. december 31-a következő:

|                                                                       | adatok millió Ft-ban |       |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------|
|                                                                       | 2020                 | 2021  |
| Management díj                                                        | 250                  | 371   |
| Könyvelési díj leányvállalatok részére                                | 5                    | 7     |
| Közvetített szolg. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásoknak | 95                   | 947   |
| Összesen                                                              | 350                  | 1 325 |

## **18. Egyéb bevételek és egyéb ráfordítások**

Az Egyéb bevételek egyenlegének részletezése 2020. és 2021. december 31-én a következő:

|                       | adatok millió Ft-ban |      |
|-----------------------|----------------------|------|
|                       | 2020                 | 2021 |
| Biztosítói kártérítés | 0                    | 4    |
| Összesen              | 0                    | 4    |

Az Egyéb ráfordítások egyenlegének részletezése 2020. és 2021. december 31-a következő:

|                                          | adatok millió Ft-ban |      |
|------------------------------------------|----------------------|------|
|                                          | 2020                 | 2021 |
| Iparüzési adó                            | 5                    | 6    |
| Innovációs járulék                       | 1                    | 1    |
| Egyéb adó                                | 3                    | 8    |
| Tárgyi eszközök selejtezése, értékesítés | 0                    | 27   |
| Leírt követelés (adóalap növelő)         | 0                    | 1    |
| Egyéb                                    | 0                    | 1    |
| Összesen                                 | 9                    | 44   |

## **19. Anyag és Személyi jellegű ráfordítások**

Az anyag és személyi jellegű ráfordítások egyenlegének részletezése 2020. és 2021. december 31-én a következő:

|                                    | adatok millió Ft-ban |      |
|------------------------------------|----------------------|------|
|                                    | 2020                 | 2021 |
| Tisztítószer és egyéb anyagok      | 1                    | 4    |
| Üzemanyag                          | 6                    | 9    |
| Irodaszer                          | 4                    | 7    |
| Összesen:                          | 11                   | 20   |
| Könyvvizsgálat                     | 15                   | 13   |
| Adótanácsadás                      | 24                   | 35   |
| Fejvadász, munkaerőközvetítés      | 11                   | 22   |
| Irodabérlet                        | 76                   | 90   |
| Telefon, internet                  | 5                    | 7    |
| Utazási költségek                  | 5                    | 5    |
| Marketing                          | 0                    | 35   |
| Ügyvédi szolgáltatás               | 35                   | 45   |
| Karbantartás                       | 5                    | 13   |
| Anyavállalati garancia             | 0                    | 76   |
| Egyéb                              | 26                   | 28   |
| Összesen:                          | 202                  | 369  |
| Bankköltség                        | 3                    | 16   |
| Biztosítás                         | 5                    | 10   |
| Hatósági díjak                     | 2                    | 21   |
| Összesen:                          | 10                   | 47   |
| Béreköltség                        | 219                  | 320  |
| Személyi jellegű egyéb kifizetések | 7                    | 23   |
| Bérfárulékok                       | 39                   | 54   |
| Összesen:                          | 265                  | 397  |

Az Iroda bérlet a GTC Duna Kft-től mint leányvállalattól származó bérelt irodához kapcsolódó költség.

## **20. Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai**

A 2020. és 2021. december 31-ével végződő években a pénzügyi műveletek bevételei a következők:

|                                       | adatok millió Ft-ban |        |
|---------------------------------------|----------------------|--------|
|                                       | 2020                 | 2021   |
| Leányvállalattól kapott kamat         | 1 212                | 5 342  |
| Realizált árfolyamnyereség            | 1 005                | 2 077  |
| Nem realizált árfolyamnyereség        | 0                    | 630    |
| Egyéb pénzügyi bevétel                | 0                    | 0      |
| Kapott osztalék                       | 7 820                | 12 300 |
| Kamatcsere ügylet miatti kamatbevétel | 33                   | 741    |
| Összesen                              | 10 070               | 21 090 |

A 2020. és 2021. december 31-ével végződő években a pénzügyi műveletek ráfordítási a következők:

|                                                   | adatok millió Ft-ban |               |
|---------------------------------------------------|----------------------|---------------|
|                                                   | 2020                 | 2021          |
| Kapcsolat vállalkozástól kapott kölcsönök kamatai | 1 844                | 4 320         |
| Banki negatív kamat                               | 8                    | 49            |
| Értékpapír után fizetendő kamat                   | 61                   | 1 340         |
| Pénzügyi lízing kamata                            | 1                    | 0             |
| Realizált árfolyamvesztés                         | 32                   | 1 023         |
| Nem realizált árfolyamvesztés                     | 2 556                | 0             |
| Részesedések értékvesztése                        | 360                  | 4 637         |
| <b>Összesen</b>                                   | <b>4 862</b>         | <b>11 369</b> |

## **21. Társasági adó**

A Társasági adó törvény szerinti adóalap és az adózás előtti eredmény közötti eltérések a 2020. és 2021. december 31-ével végződő évekre vonatkozóan a következők:

|                                                            | 2020         | 2021          |
|------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Adózás előtti eredmény                                     | 4 945        | 9 179         |
| <b>Adóalap csökkentő tételek:</b>                          |              |               |
| Kapott osztalék                                            | 7 820        | 12 300        |
| Részesedés értékvesztésének visszairása                    | 0            | 0             |
| Korábbi évek nem realizált árfolyamvesztésének feloldása   | 406          | 120           |
| Értékcsökkenés miatti korrekció                            | 21           | 33            |
| Előző évek vesztesége                                      | 0            | 715           |
| Nem realizált árfolyamnyereség elhatárolása                | 0            | 0             |
| <b>összesen:</b>                                           | <b>8 247</b> | <b>13 168</b> |
| <b>Adóalap növelő tételek:</b>                             |              |               |
| Elengedett követelés                                       | 0            | 1             |
| Nem realizált árfolyamvesztés elhatárolása                 | 0            | 0             |
| Értékcsökkenés                                             | 20           | 28            |
| Adóbírság                                                  | 0            | 0             |
| Bejelentett részesedés értékvesztése                       | 360          | 4 636         |
| Korábbi évek nem realizált árfolyam nyereségének feloldása | 113          | 39            |
| Kamatlevonási korlát                                       | 0            | 0             |
| <b>összesen:</b>                                           | <b>493</b>   | <b>4 704</b>  |
| Adóalap                                                    | -2 809       | 715           |
| <b>Társasági adó</b>                                       | <b>0</b>     | <b>64</b>     |

Mivel a társaság által számított jövedelem (nyereség) minimum szerinti adóalap alacsonyabb, mind az adózás előtti eredménytől, mind az adóalaptól, ezért a Társasági adó törvényben rögzítettek szerinti levezetés a mérvadó. 2021-ban ennek megfelelően a Társaságot 64 millió Ft társasági adókötelezettség terheli.

## **22. Munkavállalók**

2020-ban a foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 18 fő, 2021-ben 25 főre emelkedett. A munkavállalók szellemi foglalkozásúak.

## **23. COVID-19**

COVID-19 vírus terjedésének erős negatív hullám van a globális gazdaságra. A járvány mértékét és időtartamát illetve a jövőbeni hatását lehetetlen megjósolni jelenleg. 2020 március közepe óta nyilvánvalóvá vált, hogy a COVID-19 vírus miatt megnövekedett piaci bizonytalanság és a pénzügyi piacok megnövekedett volatilitásával együtt pontenciális csökkenést eredményezhet a bérleti bevételekben és a Társaság eszközeinek az értékében, és hatással lehet a pénzügyi kovanensekre is. Miközben a Társaság azonnali lépéseket tett az erős likviditási pozíciójának megőrzésére a járvány bizonytalan hatásaira tekintettel. A Társaság stressz teszt végez, amely azt mutatja, hogy a vállalkozás folytatásának az elve fennáll az éves beszámoló dátumát követő 12 hónapban. A Társaság folyamatosan elemzi a helyzetet és enyhítő intézkedéseket vezet be, hogy csökkentse a kedvezőtlen piaci hatásokat.

## **24. Ügyvezetés**

A Társaság igazgatósági tagjának 2020-ban 57 mFt járandóság lett kifizetve bérköltség címén. 2021-ben 51 mFt.

A Társaság a vezető tisztségviselői részére előleget vagy kölcsönt nem folyósított, garanciát nevükben nem vállalt.

## **25. Mérlegfordulónap utáni események**

2022. január 12-én a GTC Csoport véglegesítette a Szerb portfólió teljes alaptőkéjének értékesítését: Atlas Centar d.o.o. Beograd („Atlas Centar”), Demo Invest d.o.o. Novi Beograd („Demo Invest”), GTC BBC d.o.o. („BBC”), GTC Business Park d.o.o., az előzetes szerződéses feltételek teljesülését követően. A tranzakció eredményeként a Társaság Office Planet Kft-ben lévő részesedése értékesítésre került.

## **26. Az ukrajnai helyzet hatása a GTC Csoportra**

2022. február 24-én az orosz haderő bevonult Ukrajnába, és katonai konfliktus alakult ki. A jelen pénzügyi kimutatások készítésének időpontjában a konfliktus mértéke és hosszabb távú hatásai nem ismertek. A konfliktus azonnali ingadozást okozott a globális részvénytőzsiacokon, és bizonytalanság várható az energia és a természeti erőforrások árát és elérhetőségét illetően, különösen Európában. Az Európai Unió jelentős gazdasági szankciókat vezetett be Oroszországgal szemben. Az esemény közvetlen hatása azokra az ingatlanpiacokra, ahol a Vállalat tevékenykedik, még nem ismert. Ebben a szakaszban nincs bizonyíték arra, hogy a Vállalat működési piacain a tranzakciós aktivitás, illetve a vevői vagy eladói hangulat változása bekövetkezett volna.

Budapest, 2022. május 25.

---

GTC Magyarország Zrt.

## GTC Magyarország Zrt.

## CASH FLOW KIMUTATÁS A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(összes egyenleg millió forintban)

|                                                                            | 2020          | 2021            |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| <b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>             | <b>-97</b>    | <b>18 568</b>   |
| 1a. Adózás előtti eredmény                                                 | 4 945         | 9 179           |
| ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás                   | 0             | 0               |
| 1b. Korrekciók az adózás előtti eredményben                                | 3 082         | 185             |
| 1. Korrigált adózás előtti eredmény                                        | 8 028         | 9 364           |
| 2. Elszámolt amortizáció                                                   | 20            | 25              |
| 3. Elszámolt értékvesztés és visszairás                                    | 360           | 4 637           |
| 4. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete                           | 0             | 0               |
| 5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye                          | 4             | 4 945           |
| 6. Szállítói kötelezettség változása                                       | 50            | 694             |
| 7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása                            | 68            | 136             |
| 8. Passzív időbeli elhatárolások változása                                 | 1 860         | 4 629           |
| 9. Vevőkövetelés változása                                                 | -199          | -922            |
| 10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása           | -8 975        | -279            |
| 11. Aktív időbeli elhatárolások változása                                  | -1 313        | -4 597          |
| 12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)                                | 0             | -64             |
| 13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés                               | 0             | 0               |
| <b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>         | <b>-7 176</b> | <b>-258 784</b> |
| 14. Befektetett eszközök beszerzése                                        | -25           | -63             |
| 15. Befektetett eszközök eladása                                           | 0             | 0               |
| Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek             |               |                 |
| 16. törlesztése, megszüntetése, beváltása                                  | 3 745         | 0               |
| 17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek         | -10 853       | -258 725        |
| 18. Kapott osztalék, részesedés                                            | -43           | 4               |
| <b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>             | <b>52 692</b> | <b>193 922</b>  |
| 19. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele                               | 0             | 14 210          |
| 20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele | 39 600        | 19 800          |
| 21. Hitel és kölcsön felvétele                                             | 13 092        | 159 912         |
| 22. Véglegesen kapott pénzeszköz                                           | 0             | 0               |
| 23. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)                        | 0             | 0               |
| 24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése        | 0             | 0               |
| 25. Hitel és kölcsön törlesztése, -visszafizetése                          | 0             | 0               |
| 26. Véglegesen átadott pénzeszköz                                          | 0             | 0               |
| <b>IV. Pénzeszközök változása</b>                                          | <b>45 419</b> | <b>-46 294</b>  |
| 27. Devizás pénzeszközök ártértékelése                                     | 527           | 43              |
| <b>V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása</b>                           | <b>45 946</b> | <b>-46 251</b>  |
| Pénzeszközök év elején                                                     | 2 192         | 48 138          |
| Pénzeszközök év végén                                                      | 48 138        | 1 887           |
| Check:                                                                     | 0             | 0               |

**A GTC Magyarország Zrt. főbb mérleg mutatói**

(mFt-ban) 2.sz. melléklet

| Mutatók                                                           |                            | 2020. évi |          | 2021. évi |         |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|----------|-----------|---------|
| <i>A vállalkozás anyagi, vagyoni helyzetének átfogó jellemzői</i> |                            |           |          |           |         |
| Tartósan befektetett eszközök aránya %                            | Befektetett eszközök       | 61 012    | 54,94 %  | 320 123   | 97,10 % |
|                                                                   | Eszközök összesen          | 111 043   |          | 329 689   |         |
| Befektetett eszközök fedezettsége %                               | Saját tőke                 | 1 548     | 2,54 %   | 24 873    | 7,77 %  |
|                                                                   | Befektetett eszközök       | 61 012    |          | 320 123   |         |
| Eszközök fordulat száma                                           | Nettó árbevétel            | 350       | 0,00     | 1 325     | 0,00    |
|                                                                   | Eszközök összesen          | 111 043   |          | 329 689   |         |
| Forgóeszközök aránya                                              | Forgóeszközök              | 49 391    | 43,58 %  | 3 329     | 1,01 %  |
|                                                                   | Eszközök összesen          | 111 043   |          | 329 689   |         |
| A tőke szerkezete                                                 | Kötelezettségek            | 95 884    | 86,35 %  | 286 576   | 86,92 % |
|                                                                   | Források összesen          | 111 043   |          | 329 689   |         |
| Saját tőke aránya                                                 | Saját tőke                 | 1 548     | 1,39 %   | 24 873    | 7,54 %  |
|                                                                   | Források összesen          | 111 043   |          | 329 689   |         |
| Saját tőke növekedési muta                                        | Saját tőke                 | 1 548     | 30 959 % | 24 873    | 350 %   |
|                                                                   | Jegyzett tőke              | 5         |          | 7 110     |         |
| Saját tőke fordulatszáma                                          | Nettó árbevétel            | 350       | 0,23     | 1 325     | 0,05    |
|                                                                   | Saját tőke                 | 1 548     |          | 24 873    |         |
| <i>Pénzügyi-likviditási helyzet mutatói</i>                       |                            |           |          |           |         |
| Likviditási mutató                                                | Forgóeszközök              | 49 391    | 0,50     | 3 329     | 0,01    |
|                                                                   | Kötelezettségek            | 95 884    |          | 286 576   |         |
| Rövid távú lik. I.                                                | Forgóeszközök              | 48 391    | 317,82   | 3 329     | 3,42    |
|                                                                   | Rövid lej. kötelezettségek | 152       |          | 972       |         |
| Rövid távú lik. II.                                               | Forgóeszközök-Követelések  | 48 138    | 316,15   | 1 888     | 1,94    |
|                                                                   | Rövid lej. kötelezettségek | 152       |          | 972       |         |
| Gyorsráta mutató                                                  | Likvid pénzeszközök        | 18 138    | 316,15   | 1 888     | 1,94    |
|                                                                   | Rövid lej. kötelezettségek | 152       |          | 972       |         |
| Hosszú távú likv. mutató                                          | Üzleti tevékenység ered.   | -263      | 0,00     | -542      | 0,00    |
|                                                                   | Kötelezettségek            | 95 884    |          | 286 576   |         |

## Vállalkozás jövedelmi helyzetének átfogó jellemzéséhez

2020. évi

2021. évi

|                                    |                           |         |             |         |          |
|------------------------------------|---------------------------|---------|-------------|---------|----------|
| Nettó árbevétel változása %        | Árbevétel Tárgyév         | 350     | 102,78 %    | 1 325   | 378,57 % |
|                                    | Árbevétel Bázisév         | 341     |             | 350     |          |
| Üzleti tev. eredmény változása %   | Üzleti tev. ered. Tárgyév | -263    | 59,47 %     | -542    | 205,92 % |
|                                    | Üzleti tev. ered. Bázisév | -442    |             | -263    |          |
| Pénzügyi műv. eredmény változása % | Pénzügyi műv. er. Tárgyév | 5 208   | 2 802,96 %  | 9 721   | 186,65 % |
|                                    | Pénzügyi műv. er. Bázisév | 186     |             | 5 208   |          |
| Adózás előtti erdmény változása %  | Adózás előtti er. Tárgyév | 4 945   | -1 933,17 % | 9 179   | 185,62 % |
|                                    | Adózás előtti er. Bázisév | -256    |             | 4 945   |          |
| Adózott eredmény változás:         | Adózott er. Tárgyév       | 4 945   | -1 933,17 % | 9 115   | 184,33 % |
|                                    | Adózott er. Bázisév       | -256    |             | 4 945   |          |
| Tőkearányos eredmény %             | Üzleti tev. eredm.        | -263    | -16,97 %    | -542    | -2,18 %  |
|                                    | Saját tőke                | 1 548   |             | 24 873  |          |
| Eszközhatékonyság %                | Üzleti tev. eredm.        | -263    | -0,24 %     | -542    | -0,16 %  |
|                                    | Eszközök összesen         | 111 043 |             | 329 689 |          |

| Leányvállalat neve :    | <b>Váci út 81-85. Kft.</b>                   | <b>Riverside Kft.</b>                        | <b>GTC White House Kft.</b>                  |
|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Székhelye :             | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. |
| Birtokolt részesedés :  | 100%                                         | 100 % (közvetve) !                           | 100%                                         |
| Saját tőke összege :    | 17 122                                       | 522                                          | 18                                           |
| Jegyzett tőke összege : | 1 003                                        | 701                                          | 37 862                                       |
| Adózott eredménye :     | 313                                          | 9                                            | -5                                           |

|                         | <b>GTC Metro Kft.</b>                        | <b>GTC Duna Kft.</b>                         | <b>VRK Tower Kft.</b>                        |
|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Székhelye :             | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. |
| Birtokolt részesedés :  | 100%                                         | 100%                                         | 100%                                         |
| Saját tőke összege :    | 7 570                                        | 14 844                                       | 2 856                                        |
| Jegyzett tőke összege : | 9                                            | 3                                            | 3                                            |
| Adózott eredménye :     | 234                                          | 961                                          | -89                                          |

|                         | <b>Spiral I Kft.</b>                         | <b>Albertfalva Kft.</b>                      | <b>Kompakt Land Kft.</b>                     |
|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Székhelye :             | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. |
| Birtokolt részesedés :  | 100%                                         | 100%                                         | 100%                                         |
| Saját tőke összege :    | 330                                          | 225                                          | 11 537                                       |
| Jegyzett tőke összege : | 3                                            | 15                                           | 180                                          |
| Adózott eredménye :     | -149                                         | -50                                          | -36                                          |

|                         | <b>GTC Future Kft.</b>                       | <b>Globe Office Investments Kft.</b>         | <b>GTC Universum Project Kft.</b>            |
|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Székhelye :             | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. |
| Birtokolt részesedés :  | 100%                                         | 100%                                         | 100%                                         |
| Saját tőke összege :    | -250                                         | 1 098                                        | 8 674                                        |
| Jegyzett tőke összege : | 3                                            | 3                                            | 3                                            |
| Adózott eredménye :     | -340                                         | -325                                         | -531                                         |

|                         | <b>Office Planet Kft.</b>                    | <b>GTC Investments sp. zoo.</b>                                                           |
|-------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Székhelye :             | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | ulica Robotników<br>Obrony Robotników<br>45A, Nothus<br>building 02-146<br>Warsaw, Poland |
| Birtokolt részesedés :  | 100%                                         | 100%                                                                                      |
| Saját tőke összege :    | - 134 719,00 €                               | 477 174,14 €                                                                              |
| Jegyzett tőke összege : | 10 000,00 €                                  | 1 083,71 €                                                                                |
| Adózott eredménye :     | - 144 719,00 €                               | - 477 376,76 €                                                                            |

**GTC MAGYARORSZÁG ZRT.**

Company registration nr.: Cg. 01 – 10 - 043913

Statistical nr.: 12398155-4110-114-01

TRANSLATION OF ANNUAL REPORT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021

TOGETHER WITH THE AUDITOR 'S REPORT

**This is a translation of the Hungarian Report**

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

**To the owner of GTC Magyarország Zrt.**

**Opinion**

We have audited the accompanying annual financial statements of GTC Magyarország Zrt., (hereinafter referred to as "the Company") which comprise the balance sheet as at 31 December 2021 (in which the balance sheet total is HUF 329,689 million; the profit after tax for the year is HUF 9,115 million), the related income statement for the year then ended, and supplementary notes, comprising significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying annual financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2021, and of its financial performance for the year then ended in accordance with the provisions of Act C of 2000 on Accounting in force in Hungary (hereinafter referred to as "Act on Accounting").

**Basis for Opinion**

We conducted our audit in accordance with Hungarian National Standards on Auditing and with applicable laws and regulations in force in Hungary. Our responsibilities under those standards are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Simplified annual financial statements" section of our report.

We are independent of the Company in accordance with the applicable laws of Hungary, with the Hungarian Chamber of Auditors' Rules on ethics and professional conduct of auditors and on disciplinary process and, as well as with respect to issues not covered by these Rules, with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (the IESBA Code) and we also comply with further ethical requirements set out in these.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

**Eurocliens Kft.**  
gazdasági tanácsadás

Cím: 1133 Budapest, Ipoly u. 8. • 7624 Pécs, Báthori u. 22.  
Telefon: +36/30 919 3799 • E-mail: dora.buzas@eurocliens.hu • www.eurocliens.hu

**Key Audit Issues**

Key audit issues are the issues that, in our professional opinion, were the most significant in our audit of the financial statements for the period. We have examined these issues in the context of our audit of the annual financial statements as a whole and in the forming of our opinion on them, and we do not issue specific opinions on these issues. For each of the following questions, we described our audit approach in this context. We have fulfilled our responsibilities described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Annual Financial Statements" section, including those relating to the issues detailed below. Accordingly, our audit included the implementation of procedures based on our risk assessment of material misstatements in the annual accounts. The results of our audit procedures, including those carried out for the following key audit issue, provide the basis for our audit opinion on the annual financial statements.



**Eurocliens Kft.**  
gazdasági tanácsadás

Cím: 1133 Budapest, Ipoly u. 8. • 7624 Pécs, Báthori u. 22.  
Telefon: +36/30 919 3799 • E-mail: [dora.buzas@eurocliens.hu](mailto:dora.buzas@eurocliens.hu) • [www.eurocliens.hu](http://www.eurocliens.hu)

| Key Audit Issue                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Audit procedures carried out for the key audit issue                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valuation of investments in subsidiaries</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Investments in subsidiaries had a value of HUF 37,092 million as at 31 December 2021 representing 22.35% of total assets. Valuation of investments in subsidiaries is an area of significant judgements and Management assesses whether any impairment should be recognized on them in accordance with the Hungarian Accounting Act.</p> <p>We considered the valuation of investments in subsidiaries to be a key audit issue as it includes significant judgements.</p>                                                                                         | <p>Our audit procedures – in addition to other audit processes - included the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ We evaluated the Company's valuation procedures, the assumptions applied during those procedures and the resulted impairment calculations.</li> <li>➤ We assessed whether investments in subsidiaries, their values and the Company's methodology to judge whether they are impaired were appropriately presented in accordance with the Hungarian Accounting Act in the notes to the annual financial statements.</li> </ul> <p>Investments in subsidiaries, their values and any impairment on them along with a description of the key accounting policies applied for their valuation are presented in Note 5 „Investment in Subsidiaries” in the Notes to the Annual Financial Statements.</p> |
| <b>Valuation of long term loans provided to subsidiaries and other related parties</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>As at 31 December 2021 the Company had HUF 66.440 million long-term loans provided to its subsidiaries representing 11.25% of total assets while it has HUF 216.487 million long term loans provided to other related parties representing 65.66% of total assets.</p> <p>We considered the valuation of long term loans to subsidiaries and other related parties to be a key audit issue as it includes significant judgements and Management assesses whether any impairment should be recognized on them in accordance with the Hungarian Accounting Act.</p> | <p>Our audit procedures – in addition to other audit processes - included the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ We have the long-term loans confirmed as at 31 December 2021 by the subsidiaries and other related parties to whom they were provided.</li> <li>➤ We assessed the Company's valuation methodology used, the assumptions applied and the conclusions reached whether impairment is needed to be recognized on these assets or not.</li> </ul> <p>Long term loans provided to subsidiaries and other related parties are detailed in Note 6 in the Notes to the Annual Financial Statements.</p>                                                                                                                                                                                                      |

#### Other Information: the Business Report

The other information comprises the business report of GTC Magyarország Zrt. for the year 2021. Management is responsible for the preparation of the business report in accordance with the provisions of the Act on Accounting and other relevant regulations, if any. Our opinion on the annual financial statements expressed in the “Opinion” section of our independent auditor's report does not cover the business report. In connection with our audit of the annual financial statements, our responsibility is to read the business report and, in doing so, consider whether the business report is materially inconsistent with the annual financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If based on our work

performed, we conclude that the other information is materially misstated we are required to report this fact and the nature of such misstatement.

Based on the Act on Accounting, we are also responsible for assessing whether the business report has been prepared in accordance with the provisions of the Act on Accounting and other applicable legal requirements, and to express an opinion on this and on whether the business report is consistent with the annual financial statements.

In our opinion, the 2021 business report of GTC Magyarország Zrt. is consistent, in all material respects, with the 2021 annual financial statements of GTC Magyarország Zrt. and the business report has been prepared in accordance with the applicable provisions of the Act on Accounting. As there are no other legal requirements that are applicable to the business report of the Company, therefore, we do not express an opinion in this respect.

We are not aware of any other material inconsistency or material misstatement in the 2020 business report of the Company, therefore, we have nothing to report in this respect.

#### **Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Annual Financial Statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the annual financial statements in accordance with the Act on Accounting, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of annual financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the annual financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern and disclosing, as applicable, matters related to going concern; and management is responsible for preparing the annual financial statements on a going concern basis. Management shall apply the going concern basis of accounting unless the use of going concern principle is precluded by any provision of other applicable laws or regulations, or if any fact or circumstance prevails, which precludes the Company to continue as a going concern.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

#### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Annual Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Hungarian National Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these annual financial statements.

As part of an audit in accordance with Hungarian National Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the annual financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material

misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis in the preparation of the annual financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the annual financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the annual financial statements, including the disclosures, and whether the annual financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies, if any, in internal control that we identify during our audit.

Budapest, 25 May 2022.

---

Buzás Dóra  
Eurocliens Kft.  
1133 Budapest, Ipoly u. 8., 6. emelet 8.  
Licence number: 004198

---

Buzás Dóra  
Licence number: 005614

**Eurocliens Kft.**  
gazdasági tanácsadás

Cím: 1133 Budapest, Ipoly u. 8. • 7624 Pécs, Báthori u. 22.  
Telefon: +36/30 919 3799 • E-mail: [dora.buzas@eurocliens.hu](mailto:dora.buzas@eurocliens.hu) • [www.eurocliens.hu](http://www.eurocliens.hu)

THIS IS THE ENGLISH TRANSLATION OF THE HUNGARIAN ORIGINAL (NOTE 0)

GTC Magyarország Zrt.

**BALANCE SHEET AS OF 31 DECEMBER 2021**

VERSION "A"

(all amounts in million of HUF)

**ASSETS**

|                                                                         | Note | 2020. december 31. | 2021. december 31. |
|-------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>A. FIXED ASSETS AND FINANCIAL INVESTMENTS</b>                        |      | <b>61 012</b>      | <b>320 123</b>     |
| I. Intangible assets                                                    |      | <b>3</b>           | <b>3</b>           |
| 1. Capitalised costs of foundation and restructuring                    |      | 0                  | 0                  |
| 2. Capitalised costs of research and development                        |      | 0                  | 0                  |
| 3. Rights representing money                                            |      | 0                  | 0                  |
| 4. Intellectual property                                                |      | 3                  | 3                  |
| 5. Goodwill                                                             |      | 0                  | 0                  |
| 6. Advance payment on intangible assets                                 |      | 0                  | 0                  |
| 7. Value adjustment of intangible assets                                |      | 0                  | 0                  |
| II. Tangible assets                                                     | 4    | <b>63</b>          | <b>101</b>         |
| 1. Land and buildings and related rights representing money             |      | 0                  | 0                  |
| 2. Technical equipment, machinery and vehicles                          |      | 50                 | 69                 |
| 3. Other equipment, fittings and vehicles                               |      | 9                  | 27                 |
| 4. Livestock for breeding                                               |      | 0                  | 0                  |
| 5. Construction-in-progress, renovation                                 |      | 1                  | 5                  |
| 6. Prepayments on construction-in-progress                              |      | 3                  | 0                  |
| 7. Value adjustment of tangible assets                                  |      | 0                  | 0                  |
| III. Financial investments                                              |      | <b>60 946</b>      | <b>320 019</b>     |
| 1. Long-term investments in associated enterprises                      | 5    | 34 812             | 37 092             |
| 2. Long-term loans to associated enterprises                            | 6    | 26 134             | 66 440             |
| 3. Other long-term investments                                          |      | 0                  | 0                  |
| 4. Long-term loans to other related enterprises                         |      | 0                  | 216 487            |
| 5. Other long-term loans                                                |      | 0                  | 0                  |
| 6. Securities representing a long-term creditor relationship            |      | 0                  | 0                  |
| 7. Value adjustment of financial investments                            |      | 0                  | 0                  |
| <b>B. CURRENT ASSETS</b>                                                |      | <b>48 391</b>      | <b>3 329</b>       |
| I. Inventories                                                          |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 1. Raw materials                                                        |      | 0                  | 0                  |
| 2. Work in progress and semi-finished goods                             |      | 0                  | 0                  |
| 3. Animals for breeding and fattening and other livestock               |      | 0                  | 0                  |
| 4. Finished products                                                    |      | 0                  | 0                  |
| 5. Purchased goods                                                      |      | 0                  | 0                  |
| 6. Advances given on inventories                                        |      | 0                  | 0                  |
| II. Receivables                                                         |      | <b>253</b>         | <b>1 441</b>       |
| 1. Accounts receivable                                                  |      | 199                | 2                  |
| 2. Accounts receivable from associated enterprises                      | 7    | 6                  | 251                |
| 3. Accounts receivable from other associated enterprises                |      | 1                  | 965                |
| 4. Bills receivable                                                     |      | 0                  | 0                  |
| 5. Other receivables                                                    | 8    | 47                 | 223                |
| III. Securities                                                         |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 1. Shares and participations in associated enterprises                  |      | 0                  | 0                  |
| 2. Other shares and participations                                      |      | 0                  | 0                  |
| 3. Own shares, quotas                                                   |      | 0                  | 0                  |
| 4. Securities representing a creditor relationship for trading purposes |      | 0                  | 0                  |
| IV. Liquid assets                                                       |      | <b>48 138</b>      | <b>1 888</b>       |
| 1. Cash and cheques                                                     |      | 0                  | 0                  |
| 2. Bank deposits                                                        | 9    | 48 138             | 1 888              |
| <b>C. PREPAYMENTS</b>                                                   |      | <b>1 640</b>       | <b>6 237</b>       |
| 1. Accrued income                                                       | 10   | 1 261              | 5 717              |
| 2. Deferred expenses                                                    |      | 379                | 520                |
| 3. Other deferred expenses                                              |      | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL ASSETS</b>                                                     |      | <b>111 043</b>     | <b>329 689</b>     |

The accompanying supplement is an integral part of this balance sheet.

THIS IS THE ENGLISH TRANSLATION OF THE HUNGARIAN ORIGINAL (NOTE 0)

GTC Magyarország Zrt.

**BALANCE SHEET AS OF 31 DECEMBER 2021**

VERSION "A"

(all amounts in million of HUF)

**LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY**

|                                                           | Note      | 2020. december 31. | 2021. december 31. |
|-----------------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>D. EQUITY</b>                                          | <b>11</b> | <b>1 548</b>       | <b>24 873</b>      |
| I. Issued capital                                         |           | 5                  | 7 110              |
| of which:                                                 |           |                    |                    |
| repurchased own shares at face value                      |           | 0                  | 0                  |
| II. Issued unpaid capital (-)                             |           | 0                  | 0                  |
| III. Share premium                                        |           | 0                  | 7 105              |
| IV. Retained earnings                                     |           | -3 402             | 1 543              |
| V. Tied-up reserve                                        |           | 0                  | 0                  |
| VI. Revaluation reserve                                   |           | 0                  | 0                  |
| VII. Balance sheet net profit (loss)                      |           | <b>4 945</b>       | <b>9 115</b>       |
| <b>E. PROVISIONS</b>                                      |           | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 1. Provision for expected obligations                     |           | 0                  | 0                  |
| 2. Provision for expected expenses                        |           | 0                  | 0                  |
| 3. Other provisions                                       |           | 0                  | 0                  |
| <b>F. LIABILITIES</b>                                     |           | <b>95 884</b>      | <b>286 576</b>     |
| I. Subordinated liabilities                               |           | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 1. Subordinated liabilities to associated enterprises     |           | 0                  | 0                  |
| 2. Subordinated liabilities to other related enterprises  |           | 0                  | 0                  |
| 3. Subordinated liabilities to other enterprises          |           | 0                  | 0                  |
| II. Long-term liabilities                                 |           | <b>95 732</b>      | <b>285 604</b>     |
| 1. Long-term loans                                        |           | 0                  | 0                  |
| 2. Convertible bonds                                      |           | 0                  | 0                  |
| 3. Debts on the issue of bonds                            | 12        | 39 600             | 59 400             |
| 4. Investment and development loans                       |           | 0                  | 0                  |
| 5. Other long-term bank loans                             |           | 0                  | 0                  |
| 6. Long-term liabilities to associated enterprises        | 13        | 56 112             | 45 391             |
| 7. Long-term liabilities to other associated enterprises  |           | 0                  | 180 810            |
| 8. Other long-term liabilities                            | 14        | 20                 | 3                  |
| III. Short-term liabilities                               |           | <b>152</b>         | <b>972</b>         |
| 1. Short-term debt                                        |           | 0                  | 0                  |
| of which: convertible bonds                               |           | 0                  | 0                  |
| 2. Short-term bank loans                                  |           | 0                  | 0                  |
| 3. Advances received                                      |           | 0                  | 0                  |
| 4. Accounts payable                                       |           | 83                 | 767                |
| 5. Bills payable                                          |           | 0                  | 0                  |
| 6. Short-term liabilities to associated enterprises       | 15        | 0                  | 0                  |
| 7. Short-term liabilities to other associated enterprises |           | 0                  | 0                  |
| 8. Other short-term liabilities                           | 16        | 69                 | 205                |
| <b>G. ACCRUED EXPENSES</b>                                |           | <b>13 611</b>      | <b>18 240</b>      |
| 1. Deferred income                                        |           |                    |                    |
| 2. Accrued expenses                                       |           | 0                  | 0                  |
| 3. Other deferred income                                  | 17        | 13 611             | 18 240             |
|                                                           |           | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>                       |           | <b>111 043</b>     | <b>329 689</b>     |

The accompanying supplement is an integral part of this balance sheet.

THIS IS THE ENGLISH TRANSLATION OF THE HUNGARIAN ORIGINAL (NOTE 0)

GTC Magyarország Zrt.

STATEMENT OF OPERATIONS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021

TOTAL COST METHOD; TYPE "A"

(all amounts in million of HUF)

|                                                                    | Note | 2020         | 2021         |
|--------------------------------------------------------------------|------|--------------|--------------|
| 1. Domestic sales                                                  | 18   | 350          | 1 325        |
| 2. Export sales                                                    |      | 0            | 0            |
| I. Total sales                                                     |      | 350          | 1 325        |
| 3. Change in self-manufactured inventories                         |      | 0            | 0            |
| 4. Capitalised value of self-manufactured assets                   |      | 0            | 0            |
| II. Capitalised value of own production                            |      | 0            | 0            |
| III. Other income                                                  | 19   | 0            | 4            |
| of which: reversal of loss in value of assets                      |      | 0            | 0            |
| 5. Costs of raw material                                           |      | 11           | 20           |
| 6. Costs of services                                               |      | 202          | 369          |
| 7. Costs of other services                                         |      | 10           | 47           |
| 8. Cost of goods sold                                              |      | 0            | 0            |
| 9. Costs of services sold (intermediated)                          |      | 96           | 966          |
| IV. Material-type expenditures                                     | 20   | 319          | 1 402        |
| 10. Salaries and wages                                             |      | 219          | 320          |
| 11. Other payroll related costs                                    |      | 7            | 23           |
| 12. Payroll related contributions                                  |      | 39           | 54           |
| V. Payroll and related expenditures                                | 20   | 265          | 397          |
| VI. Depreciation                                                   | 4    | 20           | 28           |
| VII. Other expenditures                                            |      | 9            | 44           |
| of which: loss in value of assets                                  |      | 0            | 0            |
| A. PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES                         |      | <b>-263</b>  | <b>-542</b>  |
| 13. Dividends and profit sharing (received or due)                 |      | 7 820        | 12 300       |
| of which: received from associated enterprises                     |      | 7 820        | 12 300       |
| 14. Capital gains on the sale of investments                       |      | 0            | 0            |
| of which: received from associated enterprises                     |      | 0            | 0            |
| 15. Interest income and capital gains on financial investments     |      | 1 212        | 5 342        |
| of which: received from associated enterprises                     |      | 1 212        | 5 342        |
| 16. Other interest income (received or due)                        |      | 33           | 741          |
| of which: received from associated enterprises                     |      | 0            | 0            |
| 17. Other income from financial activities                         |      | 1 005        | 2 707        |
| VIII. Income from financial activities                             | 21   | 10 070       | 21 090       |
| 18. Capital loss on the sale of financial investments              |      | 0            | 0            |
| of which: related to associated enterprises                        |      | 0            | 0            |
| 19. Interest expense                                               |      | 1 914        | 5 709        |
| of which: related to associated enterprises                        |      | 1 844        | 4 320        |
| 20. Loss in value of participations, securities, and bank deposits |      | 360          | 4 637        |
| 21. Other expenses on financial activities                         |      | 2 588        | 1 023        |
| IX. Expenses on financial transactions                             | 21   | 4 862        | 11 369       |
| B. NET INCOME (LOSS) ON FINANCIAL ACTIVITIES                       |      | <b>5 208</b> | <b>9 721</b> |
| C. NET INCOME (LOSS) BEFORE TAX                                    |      | <b>4 945</b> | <b>9 179</b> |
| X. Inome Tax                                                       | 22   | 0            | 64           |
| D. NET PROFIT / (LOSS) FOR THE PERIOD                              |      | <b>4 945</b> | <b>9 115</b> |

The accompanying supplement is an integral part of this statement of operations.

**GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt.**  
**Supplementary notes for the year ended 31 December 2021**

(all balances in million HUF, unless otherwise stated)

**1. Introduction of the Company**

GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt. (Hereinafter referred to as the "Company") registered office is at 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. and its business activity are real estate investment and real estate development.

The shares of the Company are 100% owned by Globe Trade Centre S.A. (the "Owner").

The representatives of the Company to sign the annual report are jointly Ariel Alejandro Ferstman (borned: Buenos Aires, 20 May 1981., mother's name.: Liliana Igelman), dr. Klara Bujdoso (borned Budapest, May 28, 1981, mother's name: Klara Szabo), Csaba Zovát (borned: Nyíregyháza, March 05, 1982, mother's name: Gizella Baksa), dr. Zoltán Fekete (borned: Jászberény, March 08, 1967, mother's name: Katalin Cséke)

The Company's website is available at: <https://gtc.com.pl/kraj/hungary/>

The audit of the Company is mandatory according to Hungarian Accounting Law.

According to IFRS rules, the Company does prepare consolidated financial statements with its affiliates. The financial statements of the Company form part of the consolidated financial statements of GLOBE TRADE CENTRE S.A. (Poland).

The consolidated annual report is available at Komitetu Obrony Robotników 45A Nothus building 02-146 Warsaw, Poland.

The details of subsidiaries are presented in Annex 3.

Responsible person for the accounting services: Tamás Liszkai (mother's name: Borbála Kantár), registration number of those performing accounting services: 170214.

The audit of the Company's financial statements is performed by Dóra Buzás (chamber membership number: 005614), the registered auditor of Eurocliens Kft (1133 Budapest Ipoly utca 8. cg. 01-09-181612, registration number: 004198). Auditor's fee for 2021: 2,800.00 EURO + VAT. The auditor did not provide any other services to the Company during the business year.

**2. Accounting policy**

The Company maintains its books and records in accordance with the Accounting Law C of 2000 (hereinafter the "Act") and the accounting principles generally accepted in Hungary.

**2.1. Basics of accounting**

The Act entered into force on 1 January 2001. Both the accompanying balance sheet, which reflects the situation as of December 31, 2020 and 2021, and the income statement have been prepared in accordance with the provisions of the Act for the years ending on the above dates.

**2.2. Date of preparation of the balance sheet**

The balance sheet date for the year 2021 was set by the Company as 31 March of the following year.

**2.3. Intangible assets**

The Company depreciates the capitalized value of intellectual property over 2 years.

**2.4. Fixed assets**

Property, plant and equipment contributed by the owners are recognized at the value determined based on the valuation of the asset and less accumulated depreciation. The purchased assets are recognized in the company's books at acquisition cost.

Property, plant and equipment individually below the acquisition value of HUF 200 thousand are depreciated by the Company as planned in one amount upon their capitalization.

The Company applies the straight-line method of depreciation, taking into account the useful life of the asset. The expected useful lives are as follows:

Machines, equipment, vehicles: 3-7 years.

## **2.5. Foreign currencies**

The Company initially recognizes and translates transaction denominated in foreign currency using the Hungarian National Bank's (MNB) central exchange rate, and derecognize at the average exchange rate. At the end of the year, the Company translates its assets and liabilities denominated in foreign currency using MNB central rate as of 31 December.

## **2.6. Form of Financial Statements**

The Company maintains its financial records according to act C of 2000 on Accounting (Accounting Act). The balance sheet is prepared in "A" form according to Appendix 1 of the accounting Act, the profit and loss account is prepared in "A" form, total cost method according to Appendix 2 of the accounting Act.

## **3. Financial position and liquidity**

The financial position and liquidity of the Company as at 31 December 2020 and 31 December 2021 are illustrated in the cash flow statement in Note 1 and the financial indicators in Note 2.

## **4. Intangible assets and property, plant and equipment**

The movements in properties, plant and equipment for the years ended 31 December 2021 and 2020 were as follows:

### **Fixed assets movements**

*in million HUF*

| <b>Cost</b>                      | <b>Intellectual property</b> | <b>Plant and machineries</b> | <b>Other equipments, and vehicles</b> | <b>Construction-in-progress, renovation</b> | <b>Advances on Construction-in-progress</b> | <b>Total</b> |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Balance 2020.12.31               | 13                           | 76                           | 34                                    | 1                                           | 3                                           | 127          |
| reclassification                 | 0                            | 0                            | 0                                     | 0                                           | 0                                           | 0            |
| Additions                        | 2                            | 60                           | 29                                    | 95                                          | 0                                           | 186          |
| Disposals                        | 0                            | 28                           | 2                                     | 91                                          | 3                                           | 124          |
| Balance 2021.12.31               | 15                           | 108                          | 61                                    | 5                                           | 0                                           | 189          |
| <b>Accummulated Depreciation</b> |                              |                              |                                       |                                             |                                             |              |
| Balance 2020.12.31               | 10                           | 25                           | 26                                    | 0                                           | 0                                           | 61           |
| reclassificaiton                 | 0                            | 0                            | 0                                     | 0                                           | 0                                           | 0            |
| Additions                        | 2                            | 15                           | 10                                    | 0                                           | 0                                           | 27           |
| Disposals                        | 0                            | 1                            | 2                                     | 0                                           | 0                                           | 3            |
| Balance 2021.12.31               | 12                           | 39                           | 34                                    | 0                                           | 0                                           | 85           |
| <b>Net Book Value</b>            |                              |                              |                                       |                                             |                                             |              |
| Balance 2020.12.31               | 3                            | 51                           | 8                                     | 1                                           | 3                                           | 66           |
| Balance 2021.12.31               | 3                            | 69                           | 27                                    | 5                                           | 0                                           | 104          |

The Company acquired low-value tangible assets in the amount of HUF 1 million in 2020. and HUF 2 million in 2021.

## **5. Investments in subsidiaries**

Investments in subsidiaries are the followings as at 31 December 2020 and 2021:

| <i>in million HUF</i>         | Ownership |         | Balance |        |
|-------------------------------|-----------|---------|---------|--------|
|                               | 2020      | 2021    | 2020    | 2021   |
| <u>Subsidiaries</u>           |           |         |         |        |
| Váci út 81-85. Kft.           | 100,00%   | 100,00% | 16 624  | 16 624 |
| Riverside Apartmanok Kft      | 99,99%    | 99,99%  | 507     | 507    |
| GTC Metro Kft                 | 100,00%   | 100,00% | 2 884   | 2 884  |
| GTC Duna Kft                  | 100,00%   | 100,00% | 2 501   | 2 501  |
| GTC Future Kft.               | 100,00%   | 100,00% | 3       | 3      |
| Globe Offices Investments Kft | 100,00%   | 100,00% | 3       | 3      |
| VRK Tower Kft                 | 100,00%   | 100,00% | 3 173   | 3 173  |
| GTC White House Kft           | 100,00%   | 100,00% | 1 630   | 18     |
| Spiral I Kft                  | 100,00%   | 100,00% | 3 354   | 330    |
| Albertfalva Kft               | 100,00%   | 100,00% | 275     | 275    |
| Kompakt Land Kft              | 100,00%   | 100,00% | 3 858   | 3 858  |
| Office Planet Kft.            | 0,00%     | 100,00% | 0       | 3      |
| GTC Investments sp.zoo.       | 0,00%     | 100,00% | 0       | 0      |
| Winmark / GTC Univerzum       | 0,00%     | 100,00% | 0       | 6 913  |
| Total                         |           |         | 34 812  | 37 092 |

### **5.1 Information on subsidiaries:**

#### Váci út 81-85 Kft.

Founded on June 15, 2000. Váci Út 81-85 Kft. owns the land for the Center Point I and Center Point II projects and Center Point III future development project. Váci út 81-85 Kft holds 100% of Center Point I Kft and Center Point II. Kft.

#### Riverside Apartmanok Kft.

It was founded on October 17, 1997. and is engaged in housing construction and its sale. As of 1 April 2016, the Company started the voluntary liquidation after it sold its properties.

#### GTC Metro Kft

It was founded on November 15, 2006 and owns an office building in Budapest, Hungary.

#### GTC Duna Kft.

On November 9, 2015, GTC Magyarország Zrt. established GTC Duna Kft to manage the Duna Tower office building in Budapest.

#### GTC Future Kft.

On November 12, 2020, GTC Magyarország Zrt. established GTC Future Kft. which Company owns a land plot with existing office building, storage and parking places and designated for future office projects.

#### Globe Office Investments Kft.

On December 11, 2020, GTC Magyarország Zrt. established Globe Office Investments Kft. to designated for future acquisitions.

#### VRK Tower Kft

On March 3, 2016, GTC Magyarország Zrt. established VRK Tower Kft., which owns land plots designated for future office projects.

#### GTC White House Kft

It was founded on November 24, 2006, GTC White House Kft owned an office building which was sold in 2019.

#### Spiral I. Kft.

It was founded on April 19, 2005 and deals with the real estate development of the Spiral office building.

#### Albertfalva Üzletközpont Kft.

In October 2006, GTC Magyarország Zrt. acquired Albertfalva Üzletközpont Kft. designated for future office building projects.

#### Kompakt Land Kft.

On May 9, 2017, GTC Magyarország Zrt acquired Kompakt Land Kft. which owns a future office project under construction.

#### Office Planet Kft.

It was founded on March 12, 2021. The company acquired 70% shares of Serbian company. The company has been sold in the middle in January 2022.

#### GTC Investments sp.zoo.

On March 23, 2021 GTC Magyarország Zrt. acquired GTC investments sp.zoo.

#### GTC Univerzum Kft.

On May 12, 2021, GTC Magyarország Zrt acquired Winmark Kft. which owns the Ericsson – Evosoft office building in 11<sup>th</sup> district Infopark. Winmark Kft. has been renamed to GTC Univerzum Project Kft.

### **5.2 Valuation of Investments.**

Long term investments in subsidiaries are recognized at acquisition cost less impairment.

Acquisition cost is the amount of the payment in cash or cash equivalent or the fair value of other purchase price settlement. The acquisition cost of investment in foreign currency is calculated with the Hungarian National Bank's (MNB) central exchange rate published on the date of the transaction. Investments in foreign currencies are not revalued.

Impairment on investment is tested annually when the Company assess the value of the investment based on the equity of the subsidiaries or the net realisable value of the investment. When the Company compare the value of the investment to the equity of the subsidiaries an impairment is recognized on investment proportionately to the subsidiary's equity if the subsidiary has losses in two consecutive years or the equity decreased more than 50%. When the impairment is tested based on the net realizable value of investment the Company assess the net present value of future cash-flows. If the net realizable value is below the book value an impairment is recognized on the investment.

Subsequently if the loss in subsidiaries is remedied or decreased the previously recognized impairment should reverse back to the net realizable value but only up to the original acquisition cost. The reversal can be accounted only if there is significant change in the assumption in the net realizable value. The impairment and the reversal of the impairment is accounted as financial income/expense. If the previously recognized impairment is not existing or decreased the impairment shall be reversed but maximum to the original acquisition cost.

## 6. Loans to subsidiaries

Loans provided by GTC Magyarország Zrt. to its subsidiaries based on the existing loan agreements comprise the following:

*in million HUF*

| Borrower                          | Balance<br>2020.12.31 | Lend          | fx gain + / fx loss - | Repayment     | Balance<br>2021.12.31 |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| Váci út 81-85. Kft.               | 3 551                 | 41            | 38                    | 0             | 3 592                 |
| GTC Metro Kft.                    | 1 384                 | 4 566         | 227                   | 523           | 5 427                 |
| Albertfalva Kft.                  | 942                   | 23            | 10                    | 0             | 965                   |
| GTC Duna Kft.                     | 1 981                 | 2             | 2                     | 394           | 1 589                 |
| VRK Tower Kft.                    | 1 500                 | 275           | 22                    | 0             | 1 775                 |
| Kompakt Land Kft.                 | 8 809                 | 1 938         | 194                   | 0             | 10 747                |
| GTC Future Kft.                   | 7 967                 | 153           | 81                    | 530           | 7 590                 |
| Office Planet Kft.                | 0                     | 2 657         | 15                    | 0             | 2 657                 |
| Globe Office Investments Kft.     | 0                     | 10 049        | 163                   | 26            | 10 023                |
| GTC Univerzum Kft. (Winmark Kft.) | 0                     | 31 223        | 669                   | 9 148         | 22 075                |
| <b>Total</b>                      | <b>26 134</b>         | <b>50 927</b> | <b>1 421</b>          | <b>10 621</b> | <b>66 440</b>         |

Also for other related company:

*in million HUF*

| Borrower                       | Balance<br>2020.12.31 | Lend           | fx gain + / fx loss - | Repayment | Balance<br>2021.12.31 |
|--------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------|-----------------------|
| GTC Origine Zrt.               | 0                     | 36 311         | 1 517                 | 0         | 36 311                |
| City Gate S.R.L. (1)           | 0                     | 1 845          | 17                    | 0         | 1 845                 |
| City Gate S.R.L. (2)           | 0                     | 1 845          | 17                    | 0         | 1 845                 |
| City Gate Bucharest S.R.L. (1) | 0                     | 11 566         | 554                   | 0         | 11 566                |
| City Gate Bucharest S.R.L. (2) | 0                     | 11 566         | 554                   | 0         | 11 566                |
| Venus Commercial Center S.R.L. | 0                     | 4 594          | 220                   | 0         | 4 594                 |
| Cascade Building S.R.L.        | 0                     | 1 302          | 45                    | 0         | 1 302                 |
| GTC Matrix D.O.O. "A"          | 0                     | 5 149          | 247                   | 0         | 5 149                 |
| GTC Matrix D.O.O. "B"          | 0                     | 3 639          | 174                   | 0         | 3 639                 |
| Advance Business Center EAD    | 0                     | 15 535         | 744                   | 0         | 15 535                |
| GTC Korona S.A.                | 0                     | 14 642         | 701                   | 0         | 14 642                |
| Centrum Światowida Sp zoo      | 0                     | 63 962         | 3 063                 | 0         | 63 962                |
| Commercial Development doo (1) | 0                     | 11 015         | 101                   | 0         | 11 015                |
| Commercial Development doo (2) | 0                     | 11 011         | 315                   | 0         | 11 011                |
| Glamp doo Beograd              | 0                     | 2 214          | 75                    | 0         | 2 214                 |
| GTC Investments Sp. z.o.o.     | 0                     | 86             | 3                     | 0         | 86                    |
| Dorado 1 EOOD                  | 0                     | 20 205         | 1 104                 | 0         | 20 205                |
| <b>Total</b>                   | <b>0</b>              | <b>216 487</b> | <b>9 451</b>          | <b>0</b>  | <b>216 487</b>        |

## **7. Trade receivables from affiliated companies**

The balance of the Company's receivables from affiliated companies as at 31 December 2020 and 2021 comprise the following:

|                                  | 2020.12.31 | <i>in million HUF</i><br>2021.12.31 |
|----------------------------------|------------|-------------------------------------|
| Spiral I. Hungary Kft.           | 0          | 1                                   |
| Kompakt Land Kft.                | 1          | 3                                   |
| GTC Duna Kft.                    | 0          | 44                                  |
| Globe Office Investment Kft.     | 0          | 11                                  |
| Globe Trade Centre S.A. (Poland) | 0          | 24                                  |
| GTC Univerzum Project Kft.       | 0          | 90                                  |
| GTC Metro Kft.                   | 0          | 32                                  |
| Center Point I. Kft.             | 0          | 20                                  |
| Center Point II. Kft.            | 0          | 22                                  |
| GTC Future Kft.                  | 0          | 4                                   |
| Dividend from subsidiaries       | 5          | 0                                   |
| Total                            | 6          | 251                                 |

with other related parties:

|                                       | 2020.12.31 | <i>in million HUF</i><br>2021.12.31 |
|---------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| GTC Origine Investemnts Zrt.          | 0          | 1                                   |
| GTC Real Estate Investments Ukraine B | 0          | 0                                   |
| GTC FOD Property Kft.                 | 0          | 163                                 |
| GTC VI188 Property Kft.               | 0          | 59                                  |
| GTC HBK Project Kft.                  | 0          | 50                                  |
| GTC KLZ 7-10 Kft.                     | 0          | 50                                  |
| G-Delta ADRSSY Kft.                   | 0          | 62                                  |
| GTC Korona                            | 0          | 54                                  |
| Centerum Swiatowida                   | 0          | 228                                 |
| Advance Business Centre               | 0          | 55                                  |
| City Gate                             | 0          | 41                                  |
| City Gate Bucharest                   | 0          | 41                                  |
| Venus Commercial Center               | 0          | 18                                  |
| GTC Matrix                            | 0          | 31                                  |
| Commercial Developments               | 0          | 39                                  |
| Dorado                                | 0          | 73                                  |
| Galleria Burgas AD.                   | 1          | 0                                   |
| Total                                 | 1          | 965                                 |

## **8. Other receivables**

Other receivables as at 31 December 2020 and 2021 comprise the following:

|                          | 2020.12.31 | <i>in million HUF</i><br>2021.12.31 |
|--------------------------|------------|-------------------------------------|
| Advances to suppliers    | 3          | 80                                  |
| Overpayment to suppliers | 1          | 10                                  |
| Corporate tax            | 5          | 0                                   |
| Local tax                | 1          | 1                                   |
| VAT                      | 35         | 122                                 |
| Other receivables        | 2          | 10                                  |
| Total                    | 47         | 223                                 |

## **9. Cash and cash equivalent**

Balance of cash and cash equivalent as at 31 December 2020 and 2021 comprise the following:

|                 | 2020.12.31 | <i>in million HUF</i><br>2021.12.31 |
|-----------------|------------|-------------------------------------|
| OTP HUF         | 80         | 561                                 |
| OTP EUR         | 7 737      | 425                                 |
| OTP EUR deposit | 16 823     | 52                                  |
| MKB HUF         | 100        | 0                                   |
| MKB EUR         | 100        | 69                                  |
| CIB HUF         | 14 181     | 1                                   |
| CIB EUR         | 9 117      | 55                                  |
| Erste EUR       | 0          | 725                                 |
| Total           | 48 138     | 1 888                               |

The Company had no restricted cash as of 31 December 2020 and 2021.

## **10. Prepayments and accrued income**

Prepayments, deferred expenses as at 31 December 2020 and 2021 comprise the following:

|                              | 2020.12.31 | <i>in million HUF</i><br>2021.12.31 |
|------------------------------|------------|-------------------------------------|
| Interest income              | 1 227      | 5 421                               |
| Prepaid expenses             | 1          | 1                                   |
| Interest rate swap income    | 33         | 295                                 |
| Deferred costs of bond issue | 379        | 520                                 |
| Total                        | 1 640      | 6 237                               |

## **11. Shareholder's Equity**

The balance of the Subscribed Capital as at 31 December 2020 and 2021 comprise the following:

| Owner                  | Number of shares (pcs) |       | Total face value |       | Ownership |      |
|------------------------|------------------------|-------|------------------|-------|-----------|------|
|                        | 2020                   | 2021  | 2020             | 2021  | 2020      | 2021 |
| Globe Trade Centre S.A |                        |       |                  |       |           |      |
| Ordinary share         | 2 499                  | 2 499 | 2                | 2     |           |      |
| Preference share       | 2 501                  | 2 503 | 3                | 7 108 |           |      |
| Total                  | 5 000                  | 5 002 | 5                | 7 110 | 100%      | 100% |

Changes in the equity items in 2021 is summarized as follows:

|                   | Balance<br>2020.12.31 | Increase | decrease | <i>in million HUF</i><br>Balance<br>2021.12.31 |
|-------------------|-----------------------|----------|----------|------------------------------------------------|
| Share capital     | 5                     | 7 105    | 0        | 7 110                                          |
| Capital reserve   | 0                     | 7 105    | 0        | 7 105                                          |
| Retained earnings | -3 402                | 4 945    | 0        | 1 543                                          |
| Profit / Loss     | 4 945                 | 9 115    | -4 945   | 9 115                                          |
| Equity            | 1 548                 | 28 270   | -4 945   | 24 873                                         |

On 9 June 2021, the registered share capital of GTC Hungary increased in the amount of 2,713 million HUF from its sole-shareholders cash contribution and simultaneously 2,713 million HUF cash contribution was transferred into the capital reserves of GTC Hungary.

On 28 June 2021, the registered share capital of GTC Hungary increased in the amount of 4,392 million HUF from its sole-shareholders cash contribution and simultaneously 4,392 million HUF cash contribution was transferred into the capital reserves of GTC Hungary.

## 12. Bonds

On 7 December 2020 the Company issued bonds in the total value of HUF 39,600 million under the Bond Funding for Growth Program. The Bonds will be Green Bonds and proceeds from the bonds will be used to finance and refinance acquisition, construction or refurbishment of buildings which meet recognised green building standards, such as BREEAM (Very good and above) and LEED (Gold and above) in line with group's Green Bonds Framework.

|                                         |                                                    |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Name of securities                      | GTC 2030/ A bond                                   |
| Issuing of securities                   | GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt.            |
| Type                                    | registered                                         |
| Method of production                    | dematerialized                                     |
| Period                                  | 10 years                                           |
| Issuing date                            | 07-December-2020                                   |
| Expiration date                         | 07-December-2030                                   |
| Capital repayment                       | According to<br>Information document Chapter 13.   |
| Code of securities                      | HU0000360102                                       |
| Ticker                                  | GTC2030A                                           |
| Face value of securities                | 50.000.000 HUF                                     |
| Registered quantity of securities (pcs) | 792                                                |
| Registration date                       | 01-March-2020                                      |
| First day of trading                    | 01-March-2020                                      |
| Unit                                    | 1                                                  |
| Price determination                     | %                                                  |
| Price range                             | 0,0001                                             |
| Period of trading                       | Under the<br>Xbond conditions III. Book Chapter 9. |
| Registration price                      | 99,3222%                                           |
| Interest                                | Fix                                                |
| Interest rate                           | 2,25%                                              |
| Interest repayment dates                | 7 December in every year                           |

The Company entered into cross-currency interest swap agreements. The deal has an exchange rate and interest rate components which linked to the issued bonds and fully covers the principal and interest payment. The cash-flows from CCIRS deal are in line with the amount and timing of bond payments, consequently the changes in the swapped transaction (in terms of change in foreign exchange and interest) are fully compensated. Based on current structure the interest on the bonds will be lower. These are the main parameters of the CCIRS deal:

| Swap deal | Contracted amount |             |         | effect            |                         |     |
|-----------|-------------------|-------------|---------|-------------------|-------------------------|-----|
|           | EUR               | million HUF | fx rate | fx effect (m HUF) | interest effect (m HUF) |     |
| CIB       | 24 975 718,05     | 9 000 000   | 360,35  | -                 | 216                     | 203 |
| MKB       | 38 851 116,97     | 14 000 000  | 360,35  | -                 | 336                     | 315 |
| OTP       | 46 072 717,18     | 16 600 000  | 360,30  | -                 | 399                     | 374 |
| Total:    |                   | 39 600 000  |         | -                 | 951                     | 891 |

\*HUF 61 million was accounted proportionately from the annual interest effect as 31 December 2021

\*\* Foreign exchange effect is an off balance sheet item as a future liability but the amount is uncertain.

On 17 March 2021 the Company issued bonds in the total value of HUF 19,800 million under the Bond Funding for Growth Program.

|                                         |                                                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Name of securities                      | GTC 2031/ A bond                                |
| Issuing of securities                   | GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt.         |
| Type                                    | registered                                      |
| Method of production                    | dematerialized                                  |
| Period                                  | 10 years                                        |
| Issuing date                            | 17-March-2021                                   |
| Expiration date                         | 17-March-2031                                   |
| Capital repayment                       | According to Information document               |
| Code of securities                      | HU0000360284                                    |
| Ticker                                  | GTC2031A                                        |
| Face value of securities                | 50.000.000 HUF                                  |
| Registered quantity of securities (pcs) | 396                                             |
| Registration date                       | 11-June-2021                                    |
| First day of trading                    | 11-June-2021                                    |
| Unit                                    | 1                                               |
| Price determination                     | %                                               |
| Price range                             | 0,0001                                          |
| Period of trading                       | Under the Xbond conditions III. Book Chapter 9. |
| Registration price                      | 99,3206%                                        |
| Interest                                | Fix                                             |
| Interest rate                           | 2,60%                                           |
| Interest repayment dates                | 17 March in every year                          |

The Company entered into cross-currency interest swap agreements. The deal has an exchange rate and interest rate components which linked to the issued bonds and fully covers the principal and interest payment. The cash-flows from CCIRS deal are in line with the amount and timing of bond payments, consequently the changes in the swapped transaction (in terms of change in foreign exchange and interest) are fully compensated like the previous one.

| Swap deal | Contracted amount |             |         | effect            |                         |     |
|-----------|-------------------|-------------|---------|-------------------|-------------------------|-----|
|           | EUR               | million HUF | fx rate | fx effect (m HUF) | interest effect (m HUF) |     |
| OTP       | 26 927 052,17     | 9 900       | 367,66  | -                 | 36                      | 205 |
| MKB       | 26 927 052,17     | 9 900       | 367,66  | -                 | 36                      | 205 |
| Total:    |                   | 19 800      |         | -                 | 72                      | 410 |

\*HUF 410 million was accounted proportionately from the annual interest effect as 31 December 2021

\*\* Foreign exchange effect is an off balance sheet item as a future liability but the amount is uncertain.

### 13. Non-current borrowings

The summary of long-term loans received from the affiliated companies at 31 December 2021 comprise the following:

|                               | Balance    |        |                          |           | <i>in million HUF</i> |
|-------------------------------|------------|--------|--------------------------|-----------|-----------------------|
|                               | 2020.12.31 | Borrow | fx gain + / fx loss<br>- | Repayment | Balance<br>2021.12.31 |
| GTC Poland (EUR) *            | 37 775     | 400    | 400                      | 0         | 38 175                |
| Center Point I. Kft ***       | 4 397      | 337    | 54                       | 369       | 4 365                 |
| Center Point II. Kft ***      | 2 012      | 387    | 35                       | 249       | 2 150                 |
| Riverside Apartmanok Kft **** | 420        | 0      | 0                        | 0         | 420                   |
| GTC Whitehouse Kft ***        | 0          | 6      | 0                        | 4         | 2                     |
| Spiral I. Kft ***             | 11 508     | 279    | 8                        | 11 508    | 279                   |
| Total                         | 56 112     | 1 409  | 497                      | 12 130    | 45 391                |

\* interest rate: 4%

\* interest rate: 2,75%

\*\*\* interest rate: EURIBOR + 3,25%

\*\*\*\* interest rate: BUBOR + 2,5%

Long term loans from

|                   | Balance    |         |                          |           | <i>in million HUF</i> |
|-------------------|------------|---------|--------------------------|-----------|-----------------------|
|                   | 2020.12.31 | Borrow  | fx gain + / fx loss<br>- | Repayment | Balance<br>2021.12.31 |
| GTC Aurora (EUR)* | 0          | 180 810 | 9 663                    | 0         | 180 810               |
| Total             | 0          | 180 810 | 9 663                    | 0         | 225 371               |

\* interest rate: 2,75%

According to the loan agreements, the total amount of the borrowings are non-current liabilities, there is no repayment during the year.

### 14. Long-term liabilities

|                             | <i>in million HUF</i> |            |
|-----------------------------|-----------------------|------------|
|                             | 2020.12.31            | 2021.12.31 |
| financial lease liabilities | 20                    | 3          |
| Total                       | 20                    | 3          |

3 million HUF which is less than 1 year liability presented in other short term liabilities.

### **15. Current liabilities**

The breakdown of current liabilities at 31 December 2020 and 2021 comprise the following:

|                                       | <i>in million HUF</i> |            |
|---------------------------------------|-----------------------|------------|
|                                       | 2020.12.31            | 2021.12.31 |
| Payroll tax                           | 0                     | 1          |
| Corporate tax liability               | 0                     | 60         |
| Lease liability                       | 2                     | 3          |
| Loal tax liability                    | 0                     | 2          |
| Car tax                               | 0                     | 1          |
| Other (VAT of non invoiced customers) | 67                    | 138        |
| Total                                 | 69                    | 205        |

### **16. Accrued Expenses**

The breakdown of the accrued expenses at 31 December 2020 and 2021 comprise the following:

|                   | <i>in million HUF</i> |            |
|-------------------|-----------------------|------------|
|                   | 2020.12.31            | 2021.12.31 |
| Accrued interests | 13 611                | 18 240     |
| Total             | 13 611                | 18 240     |

### **17. Net sales**

The breakdown of net sales as of December 31, 2020 and 2021 comprise the following:

|                                        | <i>in million HUF</i> |       |
|----------------------------------------|-----------------------|-------|
|                                        | 2020                  | 2021  |
| Management fee                         | 250                   | 371   |
| Accounting service for subsidiaries    | 5                     | 7     |
| Recharged services to other associates | 95                    | 947   |
| Total                                  | 350                   | 1 325 |

### **18. Other income and other expenses**

The breakdown of Other income as at 31 December 2020 and 2021 comprise the following:

|                        | <i>in million HUF</i> |      |
|------------------------|-----------------------|------|
|                        | 2020                  | 2021 |
| Insurance compensation | 0                     | 4    |
| Total                  | 0                     | 4    |

The breakdown of other expenses as of December 31, 2020 and 2021 comprise the following:

|                                              | <i>in million HUF</i> |           |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------|
|                                              | 2020                  | 2021      |
| Local tax                                    | 5                     | 6         |
| Innovation contribution                      | 1                     | 1         |
| Other taxes                                  | 3                     | 8         |
| Cost of PPE Sold                             | 0                     | 27        |
| Written-off receivables (tax base increaser) | 0                     | 1         |
| Other                                        | 0                     | 1         |
| <b>Total</b>                                 | <b>9</b>              | <b>44</b> |

#### **19. Cost of Services and Payroll related expenses**

The breakdown of material and personnel type expenditures as of December 31, 2020 and 2021 comprise the following:

|                                       | <i>in million HUF</i> |            |
|---------------------------------------|-----------------------|------------|
|                                       | 2020                  | 2021       |
| Cleaning supplies and other materials | 1                     | 4          |
| Fuel                                  | 6                     | 9          |
| Stationary                            | 4                     | 7          |
| <b>Total</b>                          | <b>11</b>             | <b>20</b>  |
| Audit fee                             | 15                    | 13         |
| Tax advisory                          | 24                    | 35         |
| Recruitment                           | 11                    | 22         |
| Office rent                           | 76                    | 90         |
| Phone, internet                       | 5                     | 7          |
| Travel expenses                       | 5                     | 5          |
| Marketing, advertisement              | 0                     | 35         |
| Legal services                        | 35                    | 45         |
| Maintenance                           | 5                     | 13         |
|                                       | 0                     | 76         |
| Other                                 | 26                    | 28         |
| <b>Total</b>                          | <b>202</b>            | <b>369</b> |
| Bank cost                             | 3                     | 16         |
| Insurance                             | 5                     | 10         |
| Authority fee                         | 2                     | 21         |
| <b>Total</b>                          | <b>10</b>             | <b>47</b>  |
| Salaries and wages                    | 219                   | 320        |
| Other payroll related costs           | 7                     | 23         |
| Payroll related contributions         | 39                    | 54         |
| <b>Total</b>                          | <b>265</b>            | <b>397</b> |

The office rent cost related to the rented office from GTC Duna Kft (affiliated company).

## **20. Finance Income and Expenses**

For the years ended 31 December 2020 and 2021, finance income comprises the following:

|                                   | <i>in million HUF</i> |        |
|-----------------------------------|-----------------------|--------|
|                                   | 2020                  | 2021   |
| Interest income from subsidiaries | 1 212                 | 5 342  |
| Realised fx gain                  | 1 005                 | 2 077  |
| Not realised fx gain              | 0                     | 630    |
| Other financial income            | 0                     | 0      |
| Dividend                          | 7 820                 | 12 300 |
| Interest rate swap income         | 33                    | 741    |
| Total                             | 10 070                | 21 090 |

Finance cost for the years ended 31 December 2020 and 2021 comprise the following:

|                                       | <i>in million HUF</i> |        |
|---------------------------------------|-----------------------|--------|
|                                       | 2020                  | 2021   |
| Interest expense                      | 1 844                 | 4 320  |
| Bank negative interest                | 8                     | 49     |
| Interest expense on bonds             | 61                    | 1 340  |
| Leasing interest                      | 1                     | 0      |
| Realised fx loss                      | 32                    | 1 023  |
| Not realised fx loss                  | 2 556                 | 0      |
| Fair value adjustments of investments | 360                   | 4 637  |
| Total                                 | 4 862                 | 11 369 |

## **21. Corporate tax**

The Company has the following tax base adjusting items for the years ended 31 December 2020 and 2021:

|                                         | 2020         | <i>in million HUF</i><br>2021 |
|-----------------------------------------|--------------|-------------------------------|
| Profit/loss before tax                  | 4 945        | 9 179                         |
| <b>Decreasing items</b>                 |              |                               |
| Received dividend                       | 7 820        | 12 300                        |
| Reversal of impairment on investments   | 0            | 0                             |
| Release of fx loss of previous years    | 406          | 120                           |
| Depreciation according to Tax Law       | 21           | 33                            |
| Loss carry forward                      | 0            | 715                           |
| Non realised fx accural                 | 0            | 0                             |
| <b>Total decreasing items</b>           | <b>8 247</b> | <b>13 168</b>                 |
| <b>Increasing items</b>                 |              |                               |
| Receivable released                     | 0            | 1                             |
| Non realised fx loss accural            | 0            | 0                             |
| Depreciaton according to Accounting Law | 20           | 28                            |
| Penalty                                 | 0            | 0                             |
| Impairment on investments               | 360          | 4 636                         |
| Release of fx gain of previous years    | 113          | 39                            |
| Interest deduction limit                | 0            | 0                             |
| <b>Total increasing items</b>           | <b>493</b>   | <b>4 704</b>                  |
| Tax base                                | -2 809       | 715                           |
| <b>Calculated tax</b>                   | <b>0</b>     | <b>64</b>                     |

Since the Profit before tax is higher than the minimum tax base, the Company recognizes liability to tax authorities based on the corporate tax calculation (and not based on the minimum tax calculation). Consequently, the Company has to pay tax in 2021: 64 million HUF.

## **22. Employees**

In 2020 the average statistical number of employees was 18, in 2021 this number is increased to 25. The employees are white collars only.

## **23. COVID-19**

The COVID-19 pandemic has triggered a wave of strong negative effects on the global economy. The scope and duration of the pandemic and possible future containment measures are still impossible to predict. From mid-March 2020, it became apparent that the economic disruptions caused by the Covid-19 virus and the increased market uncertainty combined with increased volatility in the financial markets might lead to a potential decrease in rental revenues, a potential decrease in the Company assets' values, as well as impact on the Company's compliance with financial covenants.

During the COVID-19 pandemic, the Company took immediate steps to preserve its strong liquidity position in light of the uncertain impact of the pandemic. The Company runs stress tests, which indicated that the going concern assumption remains valid for at least 12 months from the financial statement publication date. The Company is continuously assessing the situation and undertakes mitigating steps to reduce the impact that may be caused by the adverse market situation.

## **24. Board of Directors**

The total salary paid of the directors was HUF 57 million in 2020. In 2021 this amount is 51 million HUF.

The Company has not proved any loan, advances to the members of the board and it hasn't take any guarantee in favour of them.

## **25. Subsequent events**

On 12 January 2022, GTC Group finalized sale of the entire share capital of Serbian subsidiaries: Atlas Centar d.o.o. Beograd ("Atlas Centar"), Demo Invest d.o.o. Novi Beograd ("Demo Invest"), GTC BBC d.o.o. ("BBC"), GTC Business Park d.o.o., following the satisfaction of customary conditions precedent.

## **26. Impact of the situation in Ukraine on GTC Group**

On 24 February 2022, Russian forces entered Ukraine and military conflict ensued. At the time this financial statements were prepared the extent of the conflict and its longer-term impact are unknown. The conflict caused immediate volatility in global stock markets and uncertainties are anticipated in relation to the cost and availability of energy and natural resources, particularly within Europe. Significant economic sanctions have been imposed against Russia by the European Union. The direct impact on the real estate markets where the Company operates is yet unknown. At this stage, there is no evidence that transaction activity within the Markets that the Company operates and the sentiment of buyers or sellers has changed.

Budapest, 25 May 2022.

.....  
GTC Magyarország Zrt.

THIS IS THE ENGLISH TRANSLATION OF THE HUNGARIAN ORIGINAL  
GTC Magyarország Zrt.

CASH FLOW STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021  
(all amounts in million of HUF)

|                                                                                             | <u>2020</u>          | <u>2021</u>           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>I. Cash flows from operating activities</b>                                              | <u>-97</u>           | <u>18 568</u>         |
| 1a. Profit or loss before tax                                                               | 4 945                | 9 179                 |
| of which: operating aid                                                                     | 0                    | 0                     |
| 1b. Correction in profit or loss before tax                                                 | 3 082                | 185                   |
| 1. Corrected profit or loss before tax                                                      | 8 028                | 9 364                 |
| 2. Depreciation and amortization                                                            | 20                   | 25                    |
| 3. Write-off of fixed assets and investments and reversal of loss in value of assets        | 360                  | 4 637                 |
| 4. Increase/(decrease) in provisions                                                        | 0                    | 0                     |
| 5. (Profit) or loss on the sale of fixed assets and financial investments                   | 4                    | 4 945                 |
| 6. Increase/(decrease) in accounts payable                                                  | 50                   | 694                   |
| 7. Increase/(decrease) in other short-term liabilities                                      | 68                   | 136                   |
| 8. Increase/(decrease) in accruals                                                          | 1 860                | 4 629                 |
| 9. (Increase)/decrease in accounts receivable                                               | -199                 | -922                  |
| 10. (Increase)/decrease in current assets (excluding accounts receivable and liquid assets) | -8 975               | -279                  |
| 11. (Increase)/decrease in prepayments                                                      | -1 313               | -4 597                |
| 12. Income Tax                                                                              | 0                    | -64                   |
| 13. Dividend paid                                                                           | 0                    | 0                     |
| <b>II. Cash flows from investing activities</b>                                             | <u>-7 176</u>        | <u>-258 784</u>       |
| 14. Acquisition of fixed assets and financial investments                                   | -25                  | -63                   |
| 15. Sale of fixed assets and financial investments                                          | 0                    | 0                     |
| 16. Repayment, termination or redemption of long-term loans and bank deposits               | 3 745                | 0                     |
| 17. Increase in given long-term loans and bank deposits                                     | -10 853              | -258 725              |
| 18. Dividend received                                                                       | -43                  | 4                     |
| <b>III. Cash flows from financial activities</b>                                            | <u>52 692</u>        | <u>193 922</u>        |
| 19. Income from share capital increase                                                      | 0                    | 14 210                |
| 20. Income from the issue of bonds and securities representing a creditor relationship      | 39 600               | 19 800                |
| 21. Loans received                                                                          | 13 092               | 159 912               |
| 22. Non-repayable liquid assets received                                                    | 0                    | 0                     |
| 23. Share capital decrease                                                                  | 0                    | 0                     |
| 24. Repayment of bonds and securities representing a creditor relationship                  | 0                    | 0                     |
| 25. Repayment of loans                                                                      | 0                    | 0                     |
| 26. Non-repayable liquid assets given                                                       | 0                    | 0                     |
| <b>IV. Increase/(decrease) in Cash and Cash Equivalent</b>                                  | <u>45 419</u>        | <u>-46 294</u>        |
| 27. Revaluation of liquid assets                                                            | 527                  | 43                    |
| <b>V. Increase/(decrease) in Cash and Cash Equivalent in the Balance Sheet</b>              | <u><u>45 946</u></u> | <u><u>-46 251</u></u> |

| Ratios                                                 |                                           | 2020    |          | 2021    |         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------|----------|---------|---------|
| <i>Company's financial situation</i>                   |                                           |         |          |         |         |
| Proportion of Fixed assets and financial investments % | Fixed assets and financial investments    | 61 012  | 54,94 %  | 320 123 | 97,10 % |
|                                                        | Total Assets                              | 111 043 |          | 329 689 |         |
| Coverage of Fixed assets and financial investments %   | Equity                                    | 1 548   | 2,54 %   | 24 873  | 7,77 %  |
|                                                        | Fixed assets and financial investments    | 61 012  |          | 320 123 |         |
| Asset turnover ratio                                   | Net Sales Revenue                         | 350     | 0,00     | 1 325   | 0,00    |
|                                                        | Total Assets                              | 111 043 |          | 329 689 |         |
| Proportion of Current Assets                           | Current Assets                            | 49 391  | 43,58 %  | 3 329   | 1,01 %  |
|                                                        | Total Assets                              | 111 043 |          | 329 689 |         |
| Debt to Equity Ratio                                   | Liabilities                               | 95 884  | 86,35 %  | 286 576 | 86,92 % |
|                                                        | Total Equity and Liabilities              | 111 043 |          | 329 689 |         |
| Proportion of Equity                                   | Equity                                    | 1 548   | 1,39 %   | 24 873  | 7,54 %  |
|                                                        | Total Equity and Liabilities              | 111 043 |          | 329 689 |         |
| Ratio of Equity Increase                               | Equity                                    | 1 548   | 30 959 % | 24 873  | 350 %   |
|                                                        | Share Capital                             | 5       |          | 7 110   |         |
| Equity Turnover Ratio                                  | Net Sales Revenue                         | 350     | 0,23     | 1 325   | 0,05    |
|                                                        | Equity                                    | 1 548   |          | 24 873  |         |
| <i>Financial-Liquidity Ratios</i>                      |                                           |         |          |         |         |
| Liquidity Ratio                                        | Current Assets                            | 49 391  | 0,50     | 3 329   | 0,01    |
|                                                        | Liabilities                               | 95 884  |          | 286 576 |         |
| Current Ratio                                          | Current Assets                            | 48 391  | 317,82   | 3 329   | 3,42    |
|                                                        | Current Liabilities                       | 152     |          | 972     |         |
| Modified Current Ratio                                 | Current Assets less Account receivables   | 48 138  | 316,15   | 1 888   | 1,94    |
|                                                        | Current Liabilities                       | 152     |          | 972     |         |
| Cash Ratio                                             | Cash and Cash Equivalent                  | 18 138  | 316,15   | 1 888   | 1,94    |
|                                                        | Current Liabilities                       | 152     |          | 972     |         |
| Long Term Liquidity Ratio                              | Profit / (Loss) from operating activities | -263    | 0,00     | -542    | 0,00    |
|                                                        | Liabilities                               | 95 884  |          | 286 576 |         |

Analysis of Company's Result

|                               |                                                        | 2020    |             | 2021    |          |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------|---------|-------------|---------|----------|
| Change of Net Sales %         | Net Sales Revenue_Current Year                         | 350     | 102,78 %    | 1 325   | 378,57 % |
|                               | Net Sales Revenue_Prior Year                           | 341     |             | 350     |          |
| Change of Operating Result %  | Profit / (Loss) from operating activities_Current Year | -263    | 59,47 %     | -542    | 205,92 % |
|                               | Profit / (Loss) from operating activities_Prior Year   | -442    |             | -263    |          |
| Change of Financial Result %  | Net Income (Loss) on Financial Activities_Current Year | 5 208   | 2 802,96 %  | 9 721   | 186,65 % |
|                               | Net Income (Loss) on Financial Activities_Prior Year   | 186     |             | 5 208   |          |
| Change of Profit Before Tax % | Profit Before Tax_Current Year                         | 4 945   | -1 933,17 % | 9 179   | 185,62 % |
|                               | Profit Before Tax_Prior Year                           | -256    |             | 4 945   |          |
| Change of Net Result %        | Profit or loss_Current Year                            | 4 945   | -1 933,17 % | 9 115   | 184,33 % |
|                               | Profit or loss_Prior Year                              | -256    |             | 4 945   |          |
| Return on Equity Ratio %      | Profit / (Loss) from operating activities              | -263    | -16,97 %    | -542    | -2,18 %  |
|                               | Equity                                                 | 1 548   |             | 24 873  |          |
| Return on Assets Ratio %      | Profit / (Loss) from operating activities              | -263    | -0,24 %     | -542    | -0,16 %  |
|                               | Total Assets                                           | 111 043 |             | 329 689 |          |

| Subsidiary:         | <b>Váci út 81-85. Kft.</b>                   | <b>Riverside Kft.</b>                        | <b>GTC White House Kft.</b>                  |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Registered Seat:    | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. |
| Ownership           | 100%                                         | 100 % (Indirect) !                           | 100%                                         |
| Equity:             | 17 122                                       | 522                                          | 18                                           |
| Share Capital       | 1 003                                        | 701                                          | 37 862                                       |
| Net Profit / (Loss) | 313                                          | 9                                            | -5                                           |

| Subsidiary:         | <b>GTC Metro Kft.</b>                        | <b>GTC Duna Kft.</b>                         | <b>VRK Tower Kft.</b>                        |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Registered Seat:    | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. |
| Ownership           | 100%                                         | 100%                                         | 100%                                         |
| Equity:             | 7 570                                        | 14 844                                       | 2 856                                        |
| Share Capital       | 9                                            | 3                                            | 3                                            |
| Net Profit / (Loss) | 234                                          | 961                                          | -89                                          |

| Subsidiary:         | <b>Spiral I Kft.</b>                         | <b>Albertfalva Kft.</b>                      | <b>Kompakt Land Kft.</b>                     |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Registered Seat:    | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. |
| Ownership           | 100%                                         | 100%                                         | 100%                                         |
| Equity:             | 330                                          | 225                                          | 11 537                                       |
| Share Capital       | 3                                            | 15                                           | 180                                          |
| Net Profit / (Loss) | -149                                         | -50                                          | -36                                          |

| Subsidiary:         | <b>GTC Future Kft.</b>                       | <b>Globe Office Investments Kft.</b>         | <b>GTC Universum Project Kft.</b>            |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Registered Seat:    | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. |
| Ownership           | 100%                                         | 100%                                         | 100%                                         |
| Equity:             | -250                                         | 1 098                                        | 8 674                                        |
| Share Capital       | 3                                            | 3                                            | 3                                            |
| Net Profit / (Loss) | -340                                         | -325                                         | -531                                         |

| Subsidiary:         | <b>Office Planet Kft.</b>                    | <b>GTC Investments sp. zoo.</b>                                                           |
|---------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Registered Seat:    | Budapest, 1138<br>Népfürdő utca 22.<br>A/15. | ulica Robotników<br>Obrony Robotników<br>45A, Nothus<br>building 02-146<br>Warsaw, Poland |
| Ownership           | 100%                                         | 100%                                                                                      |
| Equity:             | -134 719                                     | 477 174                                                                                   |
| Share Capital       | 10 000                                       | -1 084                                                                                    |
| Net Profit / (Loss) | -144 719                                     | -477 377                                                                                  |