



SKONSOLIDOWANY
RAPORT
ROCZNY

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

2022 R.



Miejsce i data publikacji:
Warszawa 25 kwietnia 2023 r.

SPIS TREŚCI RAPORTU ROCZNEGO

01. List zarządu
02. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. zawierające Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego za rok kończący się 31 grudnia 2022 r.
03. Oświadczenie zarządu
04. Informacja zarządu Globe Trade Centre S.A. sporządzona na podstawie oświadczenia rady nadzorczej o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego
05. Oświadczenie rady nadzorczej Globe Trade Centre S.A. w zakresie powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu
06. Oświadczenie rady nadzorczej Globe Trade Centre S.A. dotyczące oceny sprawozdań z działalności emitenta i sprawozdania finansowego emitenta w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym
07. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 r.
08. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego



Szanowni Państwo,

w minionym roku stanęliśmy przed szeregiem wyzwań związanych z niepewnością gospodarczą, jednak udało nam się skutecznie dostosować do dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości. Przeorganizowaliśmy nasze portfolio do krajów o wyższym ratingu, sprzedając 14 budynków (głównie w Belgradzie). Dodatkowo zakończyliśmy budowę 3 budynków biurowych Pillar (Węgry), GTC X (Serbia) oraz Sofia Tower 2 (Bułgaria). Nasze wyniki finansowe są stabilne, a obroty generowane przez centra handlowe z powodzeniem dorównują tym sprzed pandemii.

Rozszerzyliśmy naszą strategię, realizując inwestycje w niektórych nowych sektorach. Potencjalne, nowe sektory zidentyfikowane przez zarząd Spółki jako cele inwestycyjne w ramach nowej strategii obejmują:

1. inwestycje w parki innowacji i technologii;
2. inwestycje w obiekty energii odnawialnej; oraz
3. inwestycje w budowę aktywów mieszkaniowych na wynajem (PRS).

Zakładamy, że nowe inwestycje:

- pomogą spółce GTC zdywersyfikować swój portfel w nowych, szybko rozwijających się sektorach i mogą polegać na bezpośrednich inwestycjach w nieruchomości lub poprzez udział w powiązanych z nimi platformach inwestycyjnych;
- przyniosą zakładaną stopę zwrotu z inwestycji na poziomie takim samym lub wyższym, niż stopa zwrotu osiągnąta na aktywach obecnie posiadanych w portfelu;
- będą obejmować sektory zapewniające bardziej zrównoważony wzrost w porównaniu z tradycyjnymi sektorami nieruchomości;
- będą realizowane w segmentach rynku, które powinny być bardziej odporne na bieżące zawirowania rynkowe.

W minionym roku podjęliśmy decyzję o rozszerzeniu swojej strategii o nowe inwestycje w wybranych nowych sektorach. Spółka zawarła pierwszą transakcję w ramach nowej strategii – jest to inwestycja typu joint venture, o wartości 115 mln euro, w park technologiczny w Irlandii. Decyzja była spowodowana chęcią zdywersyfikowania swojego portfela w nowych, szybko rozwijających się i bardziej zrównoważonych sektorach.

Cały czas priorytetowo traktujemy zasady ESG. 87% budynków w portfelu Grupy posiada zielone certyfikaty lub jest w trakcie procesu recertyfikacji. Wszystkie nasze nieruchomości w Polsce, Rumunii, na Węgrzech i w Chorwacji, a także kompleks biurowy Advance Business Center w Bułgarii korzystają z zielonej energii. Ponadto w 2022 r. współpracowaliśmy z WWF Polska, aby zwiększyć świadomość naszych najemców, pracowników, przedstawicieli biznesu i społeczeństwa dotyczącą znaczenia ochrony środowiska w dzisiejszym świecie. Nasze kampanie edukacyjne dotarły do ponad miliona osób, które pomogły w zakupie sprzętu mającego odegrać znaczącą rolę w działaniach związanych z ochroną zagrożonych tygrysów w Malezji i nielicznej populacji niedźwiedzia brunatnego w Polsce.

2022 r. to przede wszystkim ludzie. Wielu utalentowanych specjalistów objęło stanowiska kierownicze w GTC, a Grupa przeszła transformację, której celem jest wzmocnienie roli regionalnych liderów, najlepiej rozumiejących lokalne rynki. Dzięki temu możemy jeszcze szybciej i lepiej reagować na pojawiające się możliwości i wyzwania na poszczególnych rynkach.

ROZWÓJ PORTFOLIO

Włożyliśmy wiele pracy, aby zoptymalizować nasz portfel, skupiając się na posiadaniu zrównoważonych inwestycji budowanych zgodnie z zasadami ESG. Wiązało się to również z pozbyciem się części naszych aktywów, aby zrobić miejsce na nowe. W centrum naszego zainteresowania pozostają głównie kluczowe rynki Europy Środkowo-Wschodniej.

Zainwestowaliśmy ponad 310 mln euro w aktywa przynoszące dochód na Węgrzech. Środki z przełomowej sprzedaży portfolio biurowego w Belgradzie zostały przesunięte do krajów o wyższym ratingu. Na początku 2022 r. sfinalizowana została sprzedaż biurowców w Belgradzie (Green Heart, FortyOne, Belgrade Business Center, 19 Avenue i GTC House łącznie 122 175 m kw. GLA). Transakcja, wyceniona na 267,6 mln euro (powyżej wartości księgowej) stała się jedną z największych tego typu transakcji w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

Sprzedaliśmy również biurowiec Cascade Office Building w Bukareszcie (osiągając zysk bliski 20%), Matrix A i B w Zagrzebiu (zwrot kosztów przekraczający 22% i 7% powyżej wartości księgowej) oraz na początku roku 2023 biurowiec Forest Offices w Debreczynie.

Skupiliśmy się również na poszerzaniu naszej działalności deweloperskiej. Na początku 2022 r. po ukończeniu biurowca Pillar w Budapeszcie (29 100 m kw.), który był w 100% wynajęty na etapie budowy, rozpoczęliśmy budowę nowego biurowca Center Point 3 (36 000 m kw.) w Budapeszcie. Dodatkowo po sukcesie Matrix A i B zaczęliśmy budowę Matrix C, biurowca klasy A, w Zagrzebiu (10 500 m kw. GLA). Nabyliśmy również grunty pod nasze przyszłe inwestycje.

ZARZĄDZANIE NAJMEM

Od wielu lat budujemy przyjazne i zorientowane na najemców środowisko nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Nasze powierzchnie biurowe i handlowe wyposażamy w nowoczesne rozwiązania, które spełniają surowe wymagania branżowe. Takie podejście, w połączeniu z efektywnym zarządzaniem i nowymi projektami w naszym portfolio, pozwoliło nam utrzymać wysoki wskaźnik obłożenia, na poziomie 88%, z podpisanymi umowami na 163 600 m kw.

Obserwujemy większą aktywność najemców niż w ubiegłym roku, a nieruchomości z naszego portfolio cieszą się zainteresowaniem potencjalnych najemców ze względu na wysoką jakość, nowoczesność czy atrakcyjną lokalizację. Nasze zespoły ds. wynajmu biur stale współpracują z najemcami, monitorując ich potrzeby i zmiany w modelach pracy. Najemcy doceniają nasze działania w obszarach społecznej odpowiedzialności biznesu i zrównoważonego budownictwa. Potwierdzeniem tego zaufania jest szereg umów dotyczących przedłużenia najmu i ekspansji, a także wysoki udział nowych klientów w ogólnej liczbie zawartych umów. Grupa w roku 2022 podpisała umowy najmu na łączną powierzchnię 110 600 m kw.

Obserwujemy pozytywny trend we wszystkich centrach handlowych. Rośnie liczba odwiedzających, a obroty przekroczyły poziom sprzed pandemii. Detaliści rozwijają działalność i przedłużają umowy najmu. Centra handlowe pozostające w naszym portfolio, pomimo trudnych warunków ekonomicznych w ostatnim czasie, wykazały się doskonałymi wynikami najmu, generując znaczne przychody. Wskaźniki obłożenia osiągnęły 96% – nasz sukces zawdzięczamy kombinacji kilku czynników, w tym strategicznemu wyborowi lokalizacji, stosowaniu zasady tenant mix oraz proaktywnemu podejściu do zarządzania. W rezultacie nasze centra handlowe stały się atrakcyjne dla klientów i osiągnęły znaczny wzrost sprzedaży i przychodów.

Pozostajemy skoncentrowani na dostarczaniu wartości dla naszych inwestorów i jesteśmy przekonani o naszej zdolności do dalszego generowania znacznych dochodów z najmu w przyszłości.

ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ KLUCZEM DO SUKCESU

Zrównoważony rozwój to nasz priorytet. Aktywnie dążymy do tworzenia budynków neutralnych dla środowiska, wyposażonych w najnowsze rozwiązania spełniające najsurowsze kryteria BREEAM lub LEED. Do najważniejszych osiągnięć w 2022 r. należy zaliczyć certyfikat LEED Platinum dla biurowca Nothus w Aeropark Business Centre w Warszawie oraz certyfikat LEED Gold dla biurowca Pillar w Budapeszcie. W sumie w 2022 r. odnowiliśmy lub otrzymaliśmy zielone certyfikaty dla 19 budynków. Z dumą możemy powiedzieć, że obecnie prawie 90% budynków w całym portfelu Grupy GTC posiada certyfikaty LEED/BREEAM lub jest w trakcie procesu recertyfikacji, co potwierdza zastosowanie zielonych rozwiązań w biurowcach. Dążymy do tego, aby uzyskać pełną certyfikację naszego portfolio.

Ponadto doskonalimy nasze działania, aby spełniać najwyższe wskaźniki ESG. Wszystkie nasze nieruchomości w Polsce, Rumunii, na Węgrzech i w Chorwacji, a także biurowce Advance Business Center I i II w Bułgarii korzystają z zielonej energii. Galeria Północna w Warszawie zrobiła ważny krok w kierunku zrównoważonego rozwoju – w 2022 r. rozpoczęła produkcję własnej energii, po uruchomieniu 224 paneli fotowoltaicznych na dachu obiektu.

W działania proekologiczne zaangażowały się również lokalne biura. Jesteśmy dumni z opartej na kampaniach edukacyjnych współpracy z WWF Polska, której celem było podniesienie świadomości społeczeństwa i przedstawicieli biznesu na temat znaczenia ochrony środowiska w dzisiejszym świecie.

Wszystkie te i inne działania zostały podsumowane w naszym drugim raporcie ESG.

WYNIKI FINANSOWE

Posiadamy bardzo solidny, dobrze działający portfel nieruchomości, z czego aktywa handlowe osiągają lepsze wyniki niż rynek. Na koniec grudnia 2022 r. nasze łączne przychody osiągnęły poziom 167 mln euro. Grupa zauważyła spadek przychodów z najmu po sprzedaży serbskiego portfela biurowego w pierwszym kwartale 2022 r. i biurowca Cascade w trzecim kwartale 2022 r. oraz z powodu spadku średniego wskaźnika obłożenia portfela biurowego w Polsce i Rumunii. Spadek ten został częściowo skompensowany wzrostem przychodów z najmu po nabyciu nieruchomości generujących dochód i zakończeniu budowy biurowca Pillar. Na to składa się też wzrost przychodów z najmu z portfela handlowego w wyniku zakończenia obniżek i działań podjętych w celu pomocy najemcom handlowym w trakcie pandemii, a także wzrost średniej stawki czynszu po indeksacji stawek czynszu do europejskiego CPI.

Marża brutto z najmu osiągnęła poziom 119 mln euro.

FFO I osiągnęło poziom 68 mln euro (FFO na akcję na poziomie 0,12 euro). EPRA NTA wyniosła 1.273 mln euro, EPRA NTA na akcję na poziomie 2,22 euro. Wskaźnik LTV netto wyniósł 45,6% (z uwzględnieniem długoterminowych aktywów finansowych). Wskaźnik LTV netto skorygowany o sprzedaż biurowca Forrest Offices Debrecen, na dzień 30 stycznia 2023 r., wyniósł 44,5%).

Mamy solidną pozycję gotówkową w wysokości 115 mln euro, co wynika głównie ze sprzedaży aktywów w Serbii, jednego podmiotu w Rumunii i dwóch aktywów w Chorwacji (po potrąceniu środków pieniężnych w sprzedanych podmiotach), w połączeniu z podwyższeniem kapitału, częściowo skompensowanym przez inwestycję w Kildare Technology Campus, zakupem gotowych aktywów i gruntów oraz wydatkami na nieruchomości inwestycyjne. Dostępne linie kredytowe wynoszą 94 mln euro.

Sukces Grupy można przypisać naszemu zaangażowaniu w świadczenie wysokiej jakości usług dla naszych klientów oraz skupieniu się na innowacjach i ciągłym doskonaleniu. Udało nam się również skutecznie dostosować do zmieniających się warunków rynkowych i wykorzystać nowe możliwości rozwoju.

ŁAD KORPORACYJNY

Rok 2022 przyniósł kolejne istotne zmiany zarówno w Zarządzie, jak i w biurach regionalnych. Po rezygnacji Yovava Carmi z funkcji Prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki powołała na jego miejsce Zoltána Fekete, który od marca kieruje wszystkimi operacjami GTC w Europie Środkowo-Wschodniej.

Danny Bercovich został awansowany na stanowisko dyrektora regionalnego ds. handlu detalicznego i kieruje obecnie działalnością operacyjną oraz strategią rozwoju Spółki w segmencie detalicznym. Ziv Gigi, który wcześniej pełnił funkcję dyrektora krajowego w Bułgarii i Rumunii, awansował na stanowisko dyrektora wykonawczego na region Europy Południowo-Wschodniej. Do jego obowiązków należy realizacja strategii i planu rozwoju firmy, a także nadzorowanie wszystkich działań operacyjnych w Bułgarii, Rumunii, Serbii i Chorwacji. Na początku listopada 2022 r. do GTC dołączyła Agnieszka Ciupak, która objęła stanowisko dyrektora wykonawczej na Polskę – jest odpowiedzialna za wszystkie operacje, w tym leasing, prace adaptacyjne, zarządzanie aktywami, marketing i HR w całej Grupie.

W ciągu roku wielu utalentowanych specjalistów w GTC objęło stanowiska kierownicze, a Grupa przeszła transformację mającą na celu wzmocnienie roli naszych regionalnych liderów, którzy najlepiej rozumieją lokalne rynki. To pozwoli nam szybciej i lepiej reagować na pojawiające się możliwości i wyzwania na poszczególnych rynkach.

NAGRODY I WYRÓŻNIENIA

Nasze starania na rzecz poprawy wpływu naszych nieruchomości na środowisko zaowocowały licznymi nagrodami i wyróżnieniami. W 2022 r. nasz raport ESG został po raz kolejny doceniony przez EPRA Sustainability Best Practices Recommendations – otrzymaliśmy srebrną nagrodę za doskonałe standardy raportowania i kompleksowe dane.

Ponadto GTC zostało docenione za swoją pracę podczas 2022-2023 European Property Awards, otrzymując nagrody w kategoriach Mixed Use Architecture i Mixed Use Development za biurowiec Sofia Tower II w Bułgarii.

Sprzedaż belgradzkiego portfolio Grupie Indotek została również doceniona i uhonorowana nagrodą Investment Deal of the Year podczas 4. dorocznej edycji CRE Awards.

Wielkie podziękowania i gratulacje dla wszystkich, którzy stoją za tym niesamowitym sukcesem!

WIERZYM W DOBRE RELACJE

Dziękujemy wszystkim naszym udziałowcom i partnerom biznesowym za zaufanie i bezgraniczną wiarę w wyniki Grupy GTC. Rok 2022 po raz kolejny pokazał, jak wiele zawdzięczamy naszym pracownikom. Bez ich zaangażowania, doświadczenia i szerokiej wiedzy branżowej nie osiągnęlibyśmy sukcesu.

Grupa GTC jest prężna, zróżnicowana, otwarta na nowe możliwości i w pełni gotowa stawić czoła wyzwaniom, jakie niesie ze sobą rok 2023. Patrzymy w przyszłość z ufnością i nadzieją, wierząc, że dzięki naszej regionalnej platformie możemy zwiększyć przepływ transakcji, ograniczyć ryzyko i skutecznie zoptymalizować wyniki. Dziękujemy za bycie częścią naszej podróży – Wasze zaufanie do naszej misji i wizji jest tym, co motywuje nas do podejmowania nowych ambitnych celów i realizowania projektów.

Nasz sukces i zdolność do sprostania przyszłym wyzwaniom nie byłyby możliwe bez naszych pracowników, najemców, banków i obligatariuszy. Cokolwiek przyniesie rok 2023, cieszymy się na dalszą wspólną pracę i wierzymy w przyszłość pełną możliwości.

Z poważaniem,

Członkowie Zarządu

Globe Trade Centre S.A.



Zoltán Fekete

Prezes Zarządu



Ariel A. Ferstman

Dyrektor Finansowy



János Gárdai

Dyrektor Operacyjny

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

W ROKU ZAKOŃCZONYM **31 GRUDNIA 2022 R.**



SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie.....	11
2. Wybrane dane finansowe	16
3. Główne czynniki ryzyka	18
4. Prezentacja Grupy.....	49
4.1 Ogólne informacje na temat Grupy.....	49
4.2 Główne wydarzenia.....	50
4.3 Struktura organizacyjna Grupy	56
4.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	57
4.5 Strategia Grupy.....	58
4.6 Opis działalności	67
4.6.1 Analiza segmentowa nieruchomości inwestycyjnych.....	69
4.6.1.1 Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody, wliczając budynki przeznaczone do sprzedaży.....	70
4.6.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych.....	71
4.6.1.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych na Węgrzech	72
4.6.1.1.1.2 Portfel nieruchomości biurowych w Polsce.....	73
4.6.1.1.1.3 Portfel nieruchomości biurowych w Sofii.....	74
4.6.1.1.1.4 Portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie	75
4.6.1.1.1.5 Portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie.....	75
4.6.1.1.1.6 Portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu.....	76
4.6.1.1.2 Portfel nieruchomości handlowych	76
4.6.1.1.2.1 Portfel nieruchomości handlowych w Polsce	77
4.6.1.1.2.2 Portfel nieruchomości handlowych w Belgradzie	78
4.6.1.1.2.3 Portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu	78
4.6.1.1.2.4 Portfel nieruchomości handlowych w Sofii.....	79
4.6.1.1.2.5 Portfel nieruchomości handlowych w Budapeszcie	79
4.6.1.2 Nieruchomości w budowie.....	80
4.6.1.3 Działy pod zabudowę komercyjną	80
4.6.1.4 Prawo do użytkowania wieczystego gruntów.....	81
4.6.2 Grunty pod zabudowę mieszkaniową.....	81
4.6.3 Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi)	81
4.7 Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy.....	83
4.7.1 Rynek powierzchni biurowych	84
4.7.2 Rynek nieruchomości handlowych	92
4.7.3 Rynek inwestycyjny.....	97
4.8 Informacja na temat polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności.	101
5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	103
5.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	103
5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	108
5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	110
5.4 Przegląd sytuacji finansowej	110
5.4.1 Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej.....	110
5.4.2 Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 r. i 2021 r.	111
5.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat	113

5.5.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat	113
5.5.2 Porównanie wyników finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. z tym samym okresem roku 2021.....	115
5.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	121
5.6.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	121
5.6.2 Analiza przepływów pieniężnych	122
5.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe.....	123
6. Opis wykorzystania przez Spółkę i Grupę wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	125
7. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	125
8. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	125
9. Zobowiązania pozabilansowe	125
10. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe poza Grupą i ich metody finansowania	126
11. Informacje na temat zarządzania ryzykiem	126
12. Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi	133
12.1 Polityka wynagrodzeń	133
12.2 Program motywacyjny.....	134
12.2.1 System kontroli programu motywacyjnego	136
12.3 Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi	136
12.4 Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów	136
12.5 Wynagrodzenia członków zarządu i członków rady nadzorczej.....	137
12.6 Liczba pracowników	139
12.7 Polityka szkoleniowa	139
12.8 Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących	139
13. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej.....	139
14. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	141
15. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych	141
16. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości	142
17. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych.....	143
18. Znaczące umowy podpisane w danym roku w tym umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	143
19. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych....	144
20. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2022 r.	144

1. Wprowadzenie

Grupa GTC to firma z bogatym doświadczeniem, ugruntowany i w pełni zintegrowany deweloper działający na rynku nieruchomości w regionie CEE i SEE. Grupa koncentruje swoją działalność przede wszystkim w Polsce i Budapeszcie oraz stolicach Europy Południowej i Wschodniej, w tym Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii, gdzie bezpośrednio zarządza, nabywa i rozwija w najlepszych lokalizacjach wysokiej jakości nieruchomości biurowe i handlowe. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listed). Grupa prowadzi w pełni zintegrowaną platformę zarządzania aktywami i jest reprezentowana przez lokalne zespoły na każdym z głównych rynków.

GRUPA GTC:

Polska,
Węgry
Belgrad,
Bukareszt,
Sofia
i Zagrzeb

Na dzień 31 grudnia 2022 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.889.516 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 44 ukończone budynki komercyjne, w tym 38 budynków biurowych i 6 centrów handlowych (wliczając 1 budynek biurowy przeznaczony do sprzedaży) o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 762 tysięcy m kw., poziomie najmu 88% i wartości 9.616.973 zł stanowiące 88% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- trzy budynki biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 61 tysięcy m kw. i wartości 241.469 zł stanowiące 2% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Polsce o wartości 15.000 zł) o wartości 720.389 zł stanowiące 7% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 122.997 zł (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Rumunii o wartości 3.189 zł) stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 187.688 zł stanowiące 2% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

44 ¹	762 000 ¹	3	Grunty
ukończone budynki	m kw. GLA	budynki w budowie	przeznaczone pod zabudowę

¹ Zawiera 1 aktywo przeznaczone do sprzedaży o łącznej powierzchni 24.900 m kw.

Dodatkowo GTC posiada:

- 25% udziałów w parku technologicznym (ujętych jako finansowe aktywa trwałe), Kildare Innovation Campus składa się z dziewięciu budynków o powierzchni około 102 tys. m kw. (zajmuje powierzchnię ponad 72 ha z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane) o wartości przypadającej GTC 551.725 zł stanowiące 5% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- 34% udziałów w 4 ukończonych budynkach komercyjnych, w tym 3 budynkach biurowych i 1 centrum handlowym o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 41 tysięcy m kw. oraz wartości przypadającej GTC 59.219 zł stanowiące mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wliczając finansowe aktywa trwałe wynosiła 11.500.460 zł.

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

TERMINY I SKRÓTY

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

Spółka lub GTC	stosuje się do Globe Trade Centre S.A.;
Grupa lub Grupa GTC	stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym;
Akcje	stosuje się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037 oraz zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) w dniu 18 sierpnia 2016 r. i są oznaczone kodem ISIN PLGTC0000037;
Obligacje	stosuje się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i spółki z Grupy oraz wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000292, PLGTC0000318, HU0000360102, HU0000360284 i XS2356039268;
Sprawozdanie	Stosuje się do rocznego sprawozdania przygotowanego zgodnie z art. 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim;

CEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier);
SEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii);
NRA, NLA, powierzchnia najmu netto	stosuje się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia biurowa lub handlowa nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność;
GLA lub powierzchnia najmu brutto	stosuje się do wielkości powierzchni biurowej lub handlowej dostępnej do wynajęcia w ukończonych aktywach pomnożonej przez czynnik dodatkowy (add-on-factor). Powierzchnia najmu brutto to powierzchnia, za którą najemcy płacą czynsz, a tym samym powierzchnia generująca przychody dla Grupy;
Całkowita wartość księgową portfela nieruchomości	stosuje się do całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając nieruchomości inwestycyjne (ukończone, w budowie i grunty), grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym;
Nieruchomości komercyjne	stosuje się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu;
Poziom wynajmu	stosuje się do średniego obłożenia w ukończonych aktywach w oparciu o metry kwadratowe („m kw.”) powierzchni najmu brutto;
FFO, FFO I	stosuje się do zysku przed opodatkowaniem pomniejszonego o zapłacony podatek, po skorygowaniu o transakcje bezgotówkowe (takie jak wartość godziwa lub wycena nieruchomości, amortyzacja i odpisy amortyzacyjne, zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych, oraz niezapłacone koszty finansowe) udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych i joint ventures oraz zdarzenia jednorazowe (takie jak różnice kursowe lub wynik na działalności mieszkaniowej oraz inne pozycje jednorazowe);
EPRA NTA	jest miarą wartości aktywów netto przy założeniu, że jednostki kupują i sprzedają aktywa, krystalizując w ten sposób pewne poziomy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Oblicza się go jako łączny kapitał własny pomniejszony o udziały niekontrolujące, z wyłączeniem instrumentów pochodnych wycenianych w wartości godziwej, a także

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

PREZENTACJA INFORMACJI FINANSOWYCH

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

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

Do niektórych informacji finansowych w tym Sprawozdaniu zastosowano zaokrąglenia. W rezultacie niektóre wartości liczbowe podane jako sumy w niniejszym Sprawozdaniu mogą nie być dokładną agregacją arytmetyczną liczb, które je poprzedzają.

PREZENTACJA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH

Informacje na temat nieruchomości przedstawiono pro rata zgodnie z zasadą konsolidacji udziałów Grupy w każdej z nieruchomości. Wycena nieruchomości oparta jest o wartości, które Grupa konsoliduje w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Stopień wynajęcia dla każdego rynku jest pokazany na dzień 31 grudnia 2022 r.

DANE BRANŻOWE I RYNKOWE

W niniejszym Sprawozdaniu Grupa podaje informacje dotyczące jej działalności i rynków na których działa i na którym działają jej konkurenci. Informacje dotyczące rynków, ich potencjału, sytuacji makroekonomicznej, obłożenia, czynszów i innych danych branżowych dotyczących rynków, na których działa Grupa, oparte są o dane i raporty sporządzane przez podmioty zewnętrzne. Informacje zawarte w tej części nie są zaprezentowane w tysiącach i opierają się o raporty sporządzone przez firmę Jones Lang LaSalle IP, Inc („JLL”). JLL opiera się na materiale, który uważa za wiarygodny. Chociaż dołożono wszelkich starań, aby zapewnić ich dokładność, GTC nie może zaoferować żadnej gwarancji, że materiały zawarte w tej części nie zawierają błędów rzeczowych.

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

ZASTRZEŻENIA

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

żeby nie polegali na takich stwierdzeniach, które są aktualne tylko na dzień niniejszego Sprawozdania.

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

W Punkcie 5 „Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych”, w Punkcie 3 „Główne czynniki ryzyka” oraz w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. i 2021 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 „Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych” oraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe przygotowane zgodnie z MSSF i pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF. Sprawozdania finansowe spółek z Grupy sporządzone w ich walutach funkcjonalnych są włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN lub euro zgodnie z MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych.

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

(w tys.)	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia			
	2022 r.		2021 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek zysków i strat				
Przychody operacyjne	780.664	166.563	785.369	171.951
Koszty operacyjne	(222.000)	(47.365)	(202.592)	(44.356)
Marża brutto z działalności operacyjnej	558.664	119.198	582.777	127.595
Koszty sprzedaży	(8.286)	(1.768)	(7.545)	(1.652)
Koszty administracyjne	(70.491)	(15.040)	(64.606)	(14.145)
Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(139.166)	(29.422)	(59.493)	(12.867)
Przychody finansowe/ (koszty), netto	(148.556)	(31.696)	(196.294)	(42.977)
Zysk netto	115.216	24.761	194.644	42.736
Podstawowy oraz rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,19	0,04	0,39	0,09
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	574.255.122	574.255.122	487.742.245	487.742.245
Skonsolidowane rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	412.860	88.088	486.095	106.427
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej netto	(364.519)	(77.740)	(1.674.644)	(366.652)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	38.003	10.797	387.799	84.906
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	539.709	115.079	444.454	96.633
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)	9.634.734	2.054.358	9.485.752	2.062.389
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	705.389	150.406	643.194	139.843
Prawo do użytkowania aktywów (nieruchomości inwestycyjne)	182.432	38.899	176.746	38.428
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	124.798	26.610	124.193	27.002
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	242.163	51.635	1.343.029	292.001
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	539.709	115.079	402.300	87.468
Należności od udziałowców	-	-	567.681	123.425
Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	611.286	130.341	-	-
Pozostałe	480.968	102.554	336.643	73.193
Aktywa łącznie	12.521.479	2.669.882	13.079.538	2.843.749
Zobowiązania długoterminowe	6.724.580	1.433.841	6.842.449	1.487.683
Zobowiązania krótkoterminowe wliczając zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	471.110	100.454	1.099.610	239.077
Kapitał własny	5.325.789	1.135.587	5.137.479	1.116.989
Kapitał podstawowy	57.426	12.920	48.556	11.007
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	557.939	120.295

3. Główne czynniki ryzyka

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa jest narażona na wszystkie rodzaje ryzyka związane z posiadaniem nieruchomości komercyjnych, zarządzaniem nimi i ich eksploatacją. Na jej wyniki może negatywnie wpłynąć nadpodaż lub pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości komercyjnych w ogóle lub na rynku nieruchomości komercyjnych w miastach, w których zlokalizowane są nieruchomości Grupy. Przychody z czynszów oraz wartość rynkowa nieruchomości pozostają pod wpływem ogólnych warunków panujących w UE oraz w gospodarce krajowej i lokalnej, takich jak wzrost produktu krajowego brutto ("PKB"), inflacja i zmiany stóp procentowych.

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

Rosnąca inflacja przełożyła się na wzrost stóp procentowych (oraz na oczekiwanie dalszego ich wzrostu), co ma wpływ na dostępność i koszt zadłużenia, które mogą zmniejszyć popyt na nieruchomości i/lub zwiększyć koszt finansowania. Jednakże na dzień 31 grudnia 2022 r., 95% zadłużenia Grupy było oparte na stałej stopie procentowej lub zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych poprzez zastosowanie instrumentów pochodnych, co oznacza, że jej ekspozycja na zmiany stóp procentowych jest ograniczona. Zmniejszenie popytu na nieruchomości może prowadzić do spadku cen, które inwestorzy nieruchomości są gotowi zapłacić za nieruchomości, a w konsekwencji nie można wykluczyć spadku ich wartości.

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

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

- otoczenie gospodarcze i demograficzne;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W rezultacie, Grupa może nie być w stanie zrealizować swojej strategii w części lub w całości, może postanowić zmienić, zawiesić lub porzucić realizację swojej strategii lub planu rozwoju

i może nie być zdolna do osiągnięcia lub może napotkać opóźnienia w osiągnięciu spodziewanych wyników strategii i planów rozwoju. Powyższe zmiany mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

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

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

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

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

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

Ponadto wycena i planowanie projektów podlegają wpływom oszacowań w zakresie kosztów budowy, które powstają w oparciu o bieżące i prognozowane w przyszłości ceny, podczas gdy faktyczne koszty mogą się od nich różnić. Dodatkowo część wycen została sporządzona na podstawie założeń dotyczących przyszłych decyzji związanych z planami zagospodarowania

przestrzennego, które mogą okazać się niedokładne i w związku z tym, Grupa może nie mieć możliwości realizacji określonych nieruchomości zgodnie ze swoimi planami. Powyższa sytuacja może wywrzeć niekorzystny wpływ na wycenę takich nieruchomości w przyszłości.

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

DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UZALEŻNIONA JEST OD JEJ ZDOLNOŚCI DO AKTYWNEGO ZARZĄDZANIA AKTYWAMI

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

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

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

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

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

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

Zdolność do identyfikacji i pozyskania projektów generujących przychody z najmu w celu wykorzystania możliwości wykreowania wartości dodanej wiąże się z niewiadomymi oraz ryzykiem, włącznie z ryzykiem, że nabyta nieruchomość lub projekt po dokonaniu przez Grupę ich analizy pod względem biznesowym, technicznym, środowiskowym, księgowym i prawnym, nie będzie mimo wszystko generować przychodów.

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

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

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

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

Nabycie nieruchomości wymaga dokładnej analizy czynników wpływających na jej wartość, a w szczególności poziomu przyszłych wartości czynszów oraz potencjału w zakresie poprawy zysku operacyjnego netto (ang. NOI). Taka analiza składa się z wielu różnorodnych elementów oraz również podlega subiektywnej ocenie, a także opiera się na różnych założeniach. Możliwe

jest, że przy podejmowaniu decyzji zakupowej Grupa lub jej usługodawcy niewłaściwie oceniają poszczególne aspekty danego projektu, lub że oceny na których Grupa opiera swoje decyzje są niedokładne lub powstały na podstawie założeń, które okażą się błędne. Grupa może również przeszacować prawdopodobieństwo uzyskania wymaganych zgód i decyzji administracyjnych lub czasowego opóźnienia w ich uzyskaniu. Każda błędna ocena atrakcyjności danej lokalizacji i możliwości realizacji projektu zgodnie z założeniami może skutkować trudnościami w osiągnięciu oczekiwanej stopy zwrotu w określonym czasie. Takie błędy w osądzie mogą doprowadzić do niewłaściwej analizy i wyceny nieruchomości przez Grupę i mogą wyjść na jaw dopiero na późniejszym etapie realizacji inwestycji, co może spowodować konieczność obniżenia wielkości wyceny.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- postrzeganie bezpieczeństwa, wygody i atrakcyjności nieruchomości.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GRUPA MOŻE NIE MIEĆ MOŻLIWOŚCI ODPOWIEDNIO SZYBKIEJ SPRZEDAŻY SWOICH NIERUCHOMOŚCI

Częścią strategii Grupy jest okresowa sprzedaż swoich nieruchomości w celu odzyskania kapitału i reinwestycji w nowe projekty. Sprzedaż nieruchomości to zazwyczaj złożony

i długotrwały proces. Jednakże w pewnych okolicznościach szybka sprzedaż jednej lub kilku nieruchomości przez Grupę może być dla niej korzystna. Przykładowo Grupa może zdecydować się na sprzedaż w krótkim terminie, jeżeli uzna że warunki rynkowe są optymalne lub jeżeli zwróci się do niej podmiot zainteresowany nabyciem określonej nieruchomości na warunkach atrakcyjnych finansowo. Jednakże możliwość szybkiej sprzedaży nieruchomości Grupy może zostać ograniczona przez szereg czynników leżących poza jej kontrolą.

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

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

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

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

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

Realizacja projektów, w szczególności realizacja nowych inwestycji przez Grupę, wymaga uzyskania różnych zgód, uzgodnień i pozwoleń (w tym decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń środowiskowych, pozwoleń na budowę i pozwoleń na użytkowanie). Uzyskanie odpowiednich decyzji administracyjnych jest formalnym i prawnym wymogiem rozpoczęcia, eksploatacji i przekazania użytkownikom każdego projektu deweloperskiego, natomiast wszelkie błędy, wewnętrzne rozbieżności w takich decyzjach lub realizacja inwestycji w sposób inny niż zgodny z ich warunkami mogą skutkować wstrzymaniem lub opóźnieniem procesu inwestycyjnego. Przykładowo, w ramach swojej działalności, Grupa dokonuje zakupów gruntów, które wymagają wydania nowych warunków zabudowy albo nowego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („MPZP”), albo decyzji o warunkach zabudowy. Wydanie wymaganego pozwolenia na budowę nie może zostać zagwarantowane, a Grupa miała już w przeszłości trudności w tym zakresie.

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

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

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

Wszelkie roszczenia zgłaszane wobec Grupy, niezależnie od ich zasadności, mogą również negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy i jej projektów lub postrzeganie działalności Grupy i jej projektów przez klientów końcowych lub inwestorów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- wzrost kosztów materiałów, zatrudnienia lub pozostałych kosztów, jak również brak lub ograniczona dostępność materiałów budowlanych lub wykwalifikowanych pracowników, mogą spowodować, że ukończenie projektów będzie nieopłacalne;
- koszty finansowania zewnętrznego;
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powodzie, mogące uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- wypadki przy pracy, pogorszenie warunków ziemnych (np. obecność wód podziemnych) oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów ochrony

środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych z zanieczyszczeniem gleby, znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami;

- akty terroru lub zamieszki, bunt, strajki lub niepokoje społeczne;
- naruszenia prawa budowlanego lub dotychczas nieodkryte istniejące zanieczyszczenie gleby lub materiały budowlane, które zostaną uznane za szkodliwe dla zdrowia;
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez Grupę etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem przez Grupę dodatkowych kosztów lub powodujące opóźnienia w realizacji projektu; lub
- błędne metody realizacji budowy lub wadliwe materiały budowlane.

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

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

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

- dodatkowe koszty budowy związane z projektem budowlanym, poniesione ponad kwotę pierwotnie uzgodnioną z generalnym wykonawcą;
- odpowiedzialność wobec podwykonawców związana z upadłością generalnego wykonawcy;
- zmiana obowiązujących przepisów albo ich interpretacji lub praktyki stosowania (np. wzrost stawek podatku od towarów i usług, który wpływa na popyt na mieszkania);
- działania podejmowane przez organy administracji państwowej i samorządowej skutkujące nieprzewidzianymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego i wymogach architektonicznych;
- ewentualne wady lub ograniczenia tytułu prawnego do działek lub budynków nabytych przez Grupę albo wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działek posiadanych przez Grupę;
- brak zdolności do pozyskania finansowania na korzystnych warunkach lub w ogóle dla poszczególnych projektów lub grupy projektów;

- potencjalne zobowiązania dotyczące nabytych gruntów, nieruchomości lub podmiotów posiadających nieruchomości, w stosunku do których Grupa może posiadać ograniczone roszczenia regresowe albo nie posiadać ich w ogóle;
- trudności związane z opuszczeniem działki przez jej dotychczasowych użytkowników;
- zobowiązania do zabudowy przylegających nieruchomości;
- brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę dla planowanego celu;
- fakt, że powierzchnia obiektów Grupy po zakończeniu budowy może różnić się od powierzchni planowanej;
- zobowiązania dotyczące ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego krajów, w których Grupa prowadzi działalność, jak również inne zobowiązania społeczne.

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

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

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

Oprócz konieczności posiadania odpowiedniej infrastruktury w trakcie prac budowlanych, sukces i rentowność projektów Grupy po ich ukończeniu zależy od dostępności oraz jakości lokalnej infrastruktury i mediów. W niektórych przypadkach nakłady na budowę i konserwację infrastruktury mediów, sieci telekomunikacyjnych i systemów dróg lokalnych nie były ponoszone od dziesięcioleci, co skutkuje ich brakiem, przestarzałymi technologiami lub podatnością na awarie. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury lokalnej i mediów niezbędne może być dokonanie ulepszeń, modernizacji lub wymiany. W związku ze wspomnianym wyżej brakiem konserwacji Grupa może m.in. okresowo borykać się z przerwami w dostawach

energii elektrycznej i innych mediów. Nie można zapewnić, że poprawa infrastruktury w projektach Grupy oraz wokół nich albo infrastruktury zintegrowanej z takimi projektami nastąpi przed ukończeniem projektów Grupy lub że takie ulepszenia wystarczą do zapewnienia wsparcia dla ukończonych projektów Grupy. Powyższe czynniki mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności.

GRUPA JEST UZALEŻNIONA OD OGRANICZONEJ LICZBY KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KIEROWNICTWA

Sukces Grupy jest uzależniony od działań i wiedzy członków jej kierownictwa. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie zatrzymać kluczowych członków swojego kierownictwa, fakt ten może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

NIEDOBÓR WYKWALIFIKOWANYCH PRACOWNIKÓW I INNYCH SPECJALISTÓW MOŻE OPÓŹNIĆ REALIZACJĘ PROJEKTÓW GRUPY LUB ZWIĘKSZYĆ ICH KOSZTY

Przy realizacji swoich projektów Grupa polega na wykwalifikowanym zespole specjalistów, w tym na kluczowych członkach kierownictwa i kierownikach projektów, kierownikach średniego szczebla, księgowych i innych specjalistach z dziedziny finansów. W przeszłości Grupa doświadczała opóźnień w realizacji niektórych projektów ze względu na brak wykwalifikowanych pracowników i specjalistów, a jeżeli Grupa nie będzie w stanie zatrudnić niezbędnych pracowników, niedobory kadrowe mogą negatywnie wpłynąć na jej zdolność do odpowiedniego zarządzania realizacją projektów i efektywnego zarządzania swoimi aktywami lub zmusić ją do płacenia wyższych wynagrodzeń w celu przyciągnięcia wykwalifikowanych specjalistów lub niezbędnych pracowników. Ponadto sukces Grupy w przyszłości zależy od jej zdolności do zatrudniania pracowników wyższego szczebla, takich jak menedżerowie posiadający rozległe doświadczenie w zakresie identyfikacji, nabywania, finansowania, budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi oraz nieruchomościami inwestycyjnymi. Niezdolność Grupy do pozyskania i utrzymania odpowiedniego personelu może mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne.

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

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

RYZIKO PRAWNE I REGULACYJNE

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

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

W świetle powyższego, nie ma pewności, że organy podatkowe nie zakwestionują prawidłowości sprawozdawczości podatkowej i płatności podatkowych dokonywanych przez spółki Grupy, w zakresie zobowiązań podatkowych niepodlegających przedawnieniu, oraz że nie określą zaległości podatkowych spółek Grupy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki spółek Grupy.

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

ZMIANY W PRAWIE MOGĄ MIEĆ NIEKORZYSTNY WPŁYW NA GRUPĘ

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

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

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

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

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

GRUPA MOŻE BYĆ PRZEDMIOTEM SPORÓW PRAWNYCH I RYZYKA

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

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

Grupa udziela różnego rodzaju gwarancji przy wynajmowaniu nieruchomości, zwłaszcza w odniesieniu do tytułu prawnego i braku wad jakościowych, a także istniejących poziomów

niebezpiecznych zanieczyszczeń oraz portfela umów najmu. Powyższe dotyczy sprzedaży nieruchomości. Przeciwnie Grupie mogą zostać wysunięte roszczenia z tytułu naruszenia takich gwarancji i/lub z tytułu istnienia wad, o których Grupa nie wiedziała, ale o których powinna była wiedzieć, zawierając transakcję. Wystąpienie jednego lub kilku z powyższych typów ryzyka może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

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

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

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

GRUPA PODLEGA PRZEPISOM DOTYCZĄCYM OCHRONY ŚRODOWISKA

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

GRUPA MOŻE POSIADAĆ NIEWYSTARCZAJĄCĄ OCHRONĘ UBEZPIECZENIOWĄ

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

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ GRUPY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GRUPA PONOSI RYZYKO ZWIĄZANE Z WAHANIAMI KURSÓW WYMIANY WALUT

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

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

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

wyrażone w walutach lokalnych i może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności.

GRUPA PONOSI RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

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

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

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

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKAMI, NA KTÓRYCH DZIAŁA GRUPA

RYZIKO POLITYCZNE, EKONOMICZNE I PRAWNE ZWIĄZANE Z KRAJAMI RYNKÓW WSCHODZĄCYCH, W TYM KRAJAMI CEE I SEE

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

Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. wszystkie przychody Grupy pochodziły z działalności w krajach regionów CEE i SEE, a w szczególności z Polski (41%), Węgier (28%), Bułgarii (9%), Chorwacji (9%), Rumuni (7%) i Serbii (6%). Rynki te są narażone na większe ryzyko niż bardziej rozwinięte rynki. Kraje regionów CEE i SEE nadal niosą ze sobą różnego rodzaju ryzyko dla inwestorów, takie jak niestabilność lub zmiany władz krajowych lub lokalnych, wywłaszczenia gruntów, zmiany w prawie podatkowym i przepisach wykonawczych, zmiany w praktykach i zwyczajach biznesowych, zmiany w ustawach i przepisach związanych z transferem środków pieniężnych i ograniczenia dotyczące poziomu inwestycji zagranicznych. W szczególności Grupa jest uzależniona od zasad i przepisów dotyczących zagranicznych właścicieli nieruchomości i innych dóbr majątkowych. Takie przepisy mogą zmieniać się szybko i w znacznym zakresie, a w rezultacie wpłynąć na własność Grupy i mogą spowodować utratę mienia lub aktywów bez prawa do odszkodowania.

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

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

regionalnego rynku nieruchomości oraz na ich gotowość do inwestowania w krajach sąsiadujących z Ukrainą i Rosją, gdzie Grupa prowadzi działalność.

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

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

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

Upadłości, zamknięcia lub wyprowadzki dużych spółek lub spółek z poszczególnych lub kilku sektorów na skutek niekorzystnych wydarzeń, lub z innych powodów, mogą mieć niekorzystny wpływ na rozwój gospodarczy danej lokalizacji, a tym samym na portfel nieruchomości Grupy jako całości. Grupa nie ma kontroli nad takimi czynnikami. Negatywne zmiany gospodarcze w jednej lub kilku lokalizacjach mogą obniżyć przychody Grupy z najmu lub doprowadzić do utraty przychodów z czynszu, które wynikają z braku możliwości zapłaty czynszu w całości lub w części przez część najemców, jak również spowodować spadek wartości rynkowej nieruchomości Grupy, co może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności.

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

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

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

System ksiąg wieczystych w niektórych krajach CEE i SEE jest nieprzejrzysty i nieefektywny, co może skutkować opóźnieniami procedury nabywania nieruchomości gruntowych i procedury scalenia wielu działek w jedną oraz ujawnienia scalonej działki w księgach wieczystych, co stanowi

wymóg dla rozpoczęcia realizacji niektórych projektów. Wspomniana nieefektywność może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy.

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

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

Grupa może mieć trudności, aby bezspornie ustalić, że tytuł prawny do nieruchomości został przyznany odpowiedniej spółce zależnej, a w niektórych przypadkach ustalenie takie może być niemożliwe ze względu na fakt, że przepisy regulujące kwestie związane z nieruchomościami w Polsce i innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, są złożone, często wieloznaczne lub wewnętrznie sprzeczne, a dane zawarte w odpowiednich rejestrach mogą nie być wiarygodne. Np. zgodnie z przepisami obowiązującymi w Polsce, transakcje związane z nieruchomościami mogą być kwestionowane z wielu różnych powodów i w oparciu o wiele podstaw prawnych, a w szczególności w przypadkach, gdy sprzedający lub przekazujący nieruchomość nie posiadał prawa do rozporządzania daną nieruchomością, na podstawie naruszenia wymogów dotyczących uzyskania zezwoleń korporacyjnych przez drugą stronę transakcji lub jeżeli przeniesienie tytułu nie zostało wpisane do urzędowego rejestru w wymaganym terminie. Jednakże nawet jeżeli tytuł prawny do nieruchomości został zarejestrowany, może on być nadal zakwestionowany. W związku z powyższym nie można zapewnić, że Grupa zachowa przysługujący jej tytuł własności w przypadku, gdyby został on zakwestionowany. Ponadto istnieje możliwość, że zezwolenia, autoryzacje, decyzje o zmianie decyzji o warunkach zabudowy lub inne podobne wymogi zostały uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów lub regulacji. Kwestie takie mogą podlegać

późniejszemu podważeniu. Podobne problemy mogą powstać w kontekście zgodności z procedurami prywatyzacyjnymi oraz aukcjami związanymi z pozyskaniem dzierżawy gruntów i praw do zabudowy. Monitorowanie, ocena lub weryfikacja tych obaw może być trudna lub niemożliwa. Jeżeli takie zezwolenie, autoryzacja lub decyzja o zmianie decyzji o warunkach zabudowy albo podobne wymogi zostaną zakwestionowane, czynniki te mogą negatywnie wpłynąć na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

CZYNNIKI RYZYKA DOTYCZĄCE STRUKTURY AKCJONARIATU SPÓŁKI I ŁADU KORPORACYJNEGO

POMIĘDZY GRUPĄ A AKCJONARIUSZEM DOMINUJĄCYM GRUPY MOŻE ISTNIEĆ POTENCJALNY KONFLIKT INTERESÓW

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

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

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

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

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

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

4. Prezentacja Grupy

4.1 Ogólne informacje na temat Grupy

Grupa GTC to firma z bogatym doświadczeniem, ugruntowany i w pełni zintegrowany deweloper działający na rynku nieruchomości w regionie CEE i SEE. Grupa koncentruje swoją działalność przede wszystkim w Polsce i Budapeszcie oraz stolicach Europy Południowej i Wschodniej, w tym Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii, gdzie bezpośrednio zarządza, nabywa i rozwija w najlepszych lokalizacjach wysokiej jakości nieruchomości biurowe i handlowe. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listed). Grupa prowadzi w pełni zintegrowaną platformę zarządzania aktywami i jest reprezentowana przez lokalne zespoły na każdym z głównych rynków.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.889.516 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 44 ukończone budynki komercyjne, w tym 38 budynków biurowych i 6 centrów handlowych (wliczając 1 budynek biurowy przeznaczony do sprzedaży) o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 762 tysięcy m kw., poziomie najmu 88% i wartości 9.616.973 zł stanowiące 88% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;

- trzy budynki biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 61 tysięcy m kw. i wartości 241.469 zł stanowiące 2% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Polsce o wartości 15.000 zł) o wartości 720.389 zł stanowiące 7% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 122.997 zł (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Rumunii o wartości 3.189 zł) stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 187.688 zł stanowiące 2% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

Dodatkowo GTC posiada:

- 25% udziałów w parku technologicznym (ujętych jako finansowe aktywa trwałe), Kildare Innovation Campus składa się z dziewięciu budynków o powierzchni około 102 tys. m kw. (zajmuje powierzchnię ponad 72 ha z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane) o wartości przypadającej GTC 551.725 zł stanowiące 5% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- 34% udziałów w 4 ukończonych budynkach komercyjnych, w tym 3 budynkach biurowych i 1 centrum handlowym o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 41 tysięcy m kw. oraz wartości przypadającej GTC 59.219 zł stanowiące mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wliczając finansowe aktywa trwałe wynosiła 11.500.460 zł.

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

4.2 Główne wydarzenia

ZMIANA ZARZĄDU ORAZ POZOSTAŁE WYDARZENIA KORPORACYJNE

W dniu 4 stycznia 2022 r. Krajowy Rejestr Sądowy dokonał rejestracji zmian w statucie Spółki w zakresie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii O. W dniach 10-11 stycznia 2022 r., Grupa ujęła wpływy z tytułu emisji akcji (w kwocie netto, pomniejszonej o koszty emisji) w kwocie 556.800 zł (120.400 euro).

W dniu 10 stycznia 2022 r. Spółka otrzymała od GTC Holding Zrt oraz GTC Dutch Holdings B.V. zawiadomienie o zmianie ogólnej liczby głosów w Spółce w wyniku emisji 88.700.000 akcji zwykłych serii O oraz rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego. Przed wyżej wymienioną transakcją, GTC Holding Zrt posiadało bezpośrednio oraz pośrednio 320.466.380 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 320.466.380 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 66% kapitału zakładowego Spółki i 66% ogólnej liczby głosów na walnym

zgromadzeniu Spółki. Po wyżej wymienionej transakcji, GTC Holding Zrt posiada bezpośrednio i pośrednio 359.528.880 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 359.528.880 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 62,61% kapitału zakładowego Spółki i 62,61% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W dniu 14 stycznia 2022 r. Spółka zawarła z Panem Yovavem Carmi (były Prezes Zarządu) porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę. Pan Carmi zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC oraz innych spółek zależnych.

W dniu 21 stycznia 2022 r. zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na głównym rynku GPW 88.700.000 akcji zwykłych na okaziciela serii O Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, w której zarząd GPW stwierdził, że akcje serii O są dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym oraz postanowił wprowadzić je z dniem 26 stycznia 2022 r.

W dniu 28 stycznia 2022 r. Pan Gyula Nagy zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 19 lutego 2022 r. Spółka otrzymała od GTC Dutch Holdings B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia ("Sprzedający") oraz Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. działającej w imieniu swojej struktury funduszowej Central European Investments z siedzibą w Luksemburgu, Wielkie Księstwo Luksemburga ("Kupujący"), zawiadomienie, że Sprzedający i Kupujący zawarli przedwstępną umowę sprzedaży akcji ("PSPA") dotyczącą nabycia przez Kupującego od Sprzedającego 15,7% akcji w kapitale zakładowym Spółki.

Jednakże, zgodnie z zawiadomieniem Kupujący i Sprzedający uzgodnili, że umowa wspólników stanowić będzie umowę o działaniu w porozumieniu w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 w związku z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych ("Ustawa o Ofercie Publicznej") w sprawie prowadzenia wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania prawa głosu w wybranych sprawach w uzgodniony sposób. Ponadto, zgodnie z umową przeniesienia Kupujący m.in. przeniesie na Sprzedającego prawa głosu z Akcji oraz udzieli pełnomocnictwa do wykonywania praw głosu z Akcji. Umowa przeniesienia wygasa w przypadku wykonania opcji kupna lub opcji sprzedaży zgodnie z umową opcji kupna i sprzedaży oraz/lub w przypadku istotnego naruszenia dokumentacji transakcyjnej. W dniu 1 marca 2022 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o zakończeniu transakcji i Kupujący nabył 15,7% akcji w Spółce.

W wyniku transakcji, Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. jest posiadaczem 90.176.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki, co stanowi 15,7% całkowitej liczby głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy GTC, z zastrzeżeniem, że (i) wszystkie prawa głosu zostały przeniesione na Sprzedającego, oraz że (ii) Kupujący udziela Sprzedającemu Pełnomocnictwa w zakresie swoich Praw Głosu.

W wyniku realizacji transakcji GTC Holding Zrt posiada łącznie 269.352.880 akcji Spółki, uprawniających do 269.352.880 głosów w Spółce, stanowiących 46,9% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 46,9% ogólnej liczby głosów w Spółce, w tym:

- bezpośrednio posiada 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów w Spółce, stanowiących 3,8% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,8% ogólnej liczby głosów w Spółce; oraz
- pośrednio (tj. poprzez GTC Dutch Holdings B.V.) posiada 247.461.591 akcji Spółki, uprawniających do 247.461.591 głosów w Spółce, stanowiących 43,1% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 43,1% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ponadto GTC Holding Zrt posiada również pośrednio, poprzez GTC Dutch Holdings B.V., prawa głosu Kupującego, tj. prawo do wykonywania 90.176.000 głosów w Spółce, uprawniających do 15,7% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Od 1 marca 2022 r. GTC Holding Zrt, GTC Dutch Holdings B.V. oraz Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. działają w porozumieniu na podstawie zawartej umowy dotyczącej wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania w uzgodniony sposób praw głosu w wybranych sprawach na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

W dniu 17 marca 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Zoltán Fekete na Prezesa zarządu Spółki, ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 14 czerwca 2022 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 160.800 zł. Dywidenda została wypłacona w październiku 2022 r.

W dniu 5 lipca 2022 r. Pan Pedja Petronijevic zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem na dzień 15 lipca 2022 r.

W dniu 10 sierpnia 2022 r. Zarząd GTC SA ogłosił zmianę orientacji strategii Grupy, w ramach której Zarząd podjął decyzję o realizacji potencjalnych, nowych inwestycji w wybrane, nowe sektory rynku, których profil może odbiegać od podstawowego zakresu działalności Spółki (czyli budowa nieruchomości biurowych, handlowych, i innych określonych ich rodzajów, oraz zarządzanie nimi). Potencjalne, nowe sektory zidentyfikowane jako cele inwestycyjne w ramach nowej strategii obejmują:

1. inwestycje w parki innowacji i technologii;
2. inwestycje w obiekty energii odnawialnej; oraz
3. inwestycje w budowę aktywów mieszkaniowych na wynajem (PRS).

W dniu 12 września 2022 r. Spółka otrzymała zawiadomienie dotyczące zmiany w akcjonariacie Spółki. Zgodnie z zawiadomieniem jako skutek zakończenia reorganizacji wewnątrzgrupowej Global Debt Strategy S.à r.l. ("GDS") będący jednostką zależną Alpine Holding Korlátolt Felelősségű Társaság ("Alpine") nabył bezpośrednio od GTC Holding kontrolę nad 100% udziałów w GTC Dutch Holdings B.V. W rezultacie tej transakcji Alpine posiada pośrednio (tj. poprzez GDS, który posiada pośrednio poprzez GTC Dutch Holdings B.V.) 43,10% akcji GTC. Dalsze szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 40/2022.

ZMIANY W RADZIE NADZORCZEJ

W dniu 11 marca 2022 r. pan Zoltán Fekete zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 11 marca 2022 r. GTC Dutch Holdings B.V. powołała do rady nadzorczej Spółki pana Gyula Nagy ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 22 kwietnia 2022 r. Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. powołała do rady nadzorczej Spółki pana Bruno Vannini ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 1 czerwca 2022 r., AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander ponownie powołała do rady nadzorczej Spółki pana Marcina Murawskiego ze skutkiem na dzień 14 czerwca 2022 r.

W dniu 14 czerwca 2022 r., wygasła kadencja pana Mariusza Grendowicza jako niezależnego członka rady nadzorczej.

W dniu 14 czerwca 2022 r., Walne Zgromadzenie powołało do rady nadzorczej pana Artura Kozieja jako niezależnego członka na 3-letnią kadencję.

W dniu 2 września 2022 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołała do rady nadzorczej Spółki pana Mariusza Grendowicza ze skutkiem na dzień 2 września 2022 r.

W dniu 15 listopada 2022 r., pan Daniel Obajtek zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym.

NABYCIA ORAZ INWESTYCJE

W dniu 13 stycznia 2022 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki 100% udziałów w holdingu G-Zeta DBRNT Kft. (GTC DBRNT Projekt Kft.) będącego właścicielem budynku biurowego nad brzegiem Dunaju o powierzchni 2.540 m kw. Cena zakupu wyniosła 7.700 euro. Ze względu na charakter transakcji, została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal).

W dniu 4 lutego 2022 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki 100% udziałów w holdingu G-Epsilon PSZTSZR Kft. (GTC PSZTSZR Projekt Kft.) będącego właścicielem gruntu o powierzchni 25.330 m kw. wraz z sześcioma budynkami. Cena zakupu wyniosła 9.900 euro. Po planowanej renowacji istniejących budynków, przewidywana powierzchnia najmu wyniesie 15.000 m kw. w „zielonym” kompleksie biurowym klasy A. Ze względu na charakter transakcji, została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal).

W dniu 11 lutego 2022 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła spółkę Groton Global Corp Napred (GTC B41 d.o.o.) w Belgradzie będącą właścicielem gruntu o powierzchni 19.537 m kw. Cena zakupu wyniosła 33.800 euro.

W marcu 2022 r. Grupa ukończyła Pillar – nowy budynek biurowy klasy A w Budapeszcie na Węgrzech.

W marcu 2022 r. Grupa GTC rozpoczęła realizację trzeciego biurowca w ramach Matrix Office Park w Zagrzebiu – Matrix C.

W dniu 4 lipca 2022 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, utworzyła spółkę GTC K43-45 Property Kft. w Budapeszcie. Nowoutworzona spółka w lipcu 2022 r. nabyła grunt w centralnej części Budapesztu za cenę 6.650 euro. Zgodnie z obecnym pozwoleniem na budowę, można będzie na niej wybudować hotel, akademik bądź mieszkania na krótki wynajem o szacowanej powierzchni 6.400 m kw.

W dniu 9 sierpnia 2022 r. Grupa GTC podpisała umowę dotyczącą transakcji obejmującą wspólną inwestycję w projekt parku innowacji w hrabstwie Kildare, Irlandia ("Transakcja"). Transakcja obejmuje inwestycję o wartości około 115.000 euro w projekt Kildare Innovation Campus. W projekt zaangażowani są inni międzynarodowi inwestorzy branżowi działający w ramach partnerstwa luksemburskiego, któremu doradza Icona Capital, podmiot należący do tej samej grupy co akcjonariusz mniejszościowy GTC (dalsze szczegóły w notce 18 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r.).

W dniu 28 sierpnia 2022 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od jednostki powiązanej z udziałowcem większościowym, 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12.600 euro. Głównym obszarem działalności Funduszu są Słowenia oraz Chorwacja z całkowitą wartością aktywów 68.750 euro. Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 r.

W październiku 2022 r. Grupa ukończyła GTC X – nowy budynek biurowy klasy A w Belgradzie w Serbii.

W grudniu 2022 r. Grupa ukończyła Sofia Tower 2 – nowy budynek biurowy klasy A w Sofii w Bułgarii.

W czwartym kwartale 2022 r. rozpoczęła realizację trzeciego biurowca w ramach kompleksu Center Point w Budapeszcie, Węgry – Center Point 3.

SPRZEDAŻ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

W dniu 12 stycznia 2022 r. Grupa sfinalizowała transakcję sprzedaży serbskich spółek zależnych: Atlas Centar d.o.o. Beograd, Demo Invest d.o.o. Novi Beograd, GTC BBC d.o.o., GTC Business Park d.o.o. Beograd, GTC Medjunarodni Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd oraz Commercial oraz Residential Ventures d.o.o. Beograd, a także węgierskiej spółki Office Planet Kft. będącej właścicielem 70% kapitału sprzedanych serbskich spółek, po spełnieniu warunków zawieszających określonych w umowie. Dalsze szczegóły opisano w notce 33 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r.

W dniu 28 lipca 2022 r. GTC sprzedała budynek Cascade Building S.R.L, jednostkę całkowicie zależną od Spółki, będącą właścicielem Cascade Office Building w Bukareszcie (4 211 m kw.).

Wpływy ze sprzedaży jednostki zależnej wyniosły 10.300 euro, a wpływy netto to kwota 9.600 euro.

W dniu 30 listopada 2022 r. GTC sprzedała GTC Matrix d.o.o., jednostkę całkowicie zależną od Spółki będącą właścicielem portfela obejmującego dwa budynki biurowe klasy A w Zagrzebiu – Matrix A oraz Matrix B za kwotę 52.200 euro. Wpływy netto ze sprzedaży GTC Matrix d.o.o. wyniosły 51.300 euro.

SPRZEDAŻ AKTYWÓW

W dniu 19 lipca 2022 r. GTC FOD Property Kft., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży dotyczącą sprzedaży budynku biurowego Forest Office Debrecen posiadanego przez tę spółkę. Cena sprzedaży wynosi 19,1 biliona HUF (równowartość 47.700 euro na 31 grudnia 2022 r.). Transakcja została sfinalizowana 30 stycznia 2023 r.

SPŁATA OBLIGACJI, REFINANSOWANIE ORAZ POZOSTAŁE ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH

W dniu 18 kwietnia 2022 r. GTC S.A. spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000292 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 9.440 euro.

W dniu 13 maja 2022 r. Spółka podpisała aneks do umowy niezabezpieczonego kredytu odnawialnego z dnia 29 października 2021 r., co skutkowało zwiększeniem dostępnej kwoty kredytu do 94.000 euro. Na dzień bilansowy kredyt nie był wykorzystywany.

W dniu 18 maja 2022 r. Globis Wrocław Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Santander Bank Polska przedłużenie obecnej umowy kredytu bankowego. Ostateczna data spłaty została wydłużona do 31 sierpnia 2025 r., a pozostała część kredytu bankowego w kwocie 63.000 zł (13.500 euro) zostanie spłacona jednorazowo w dacie wymagalności zobowiązania.

W dniu 28 czerwca 2022 r. GTC UBP Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Berlin Hyp AG aneks do umowy kredytu bankowego, zgodnie z którą przedpłata w wysokości 6.100 euro została dokonana na początku lipca 2022 r. Pozostała część kredytu bankowego zostanie spłacona jednorazowo w dacie wymagalności zobowiązania.

W dniu 4 listopada 2022 r. GTC SA dokonało częściowego wykupu obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 73.333 zł.

WPŁYW SYTUACJI W UKRAINIE NA GRUPĘ GTC

Od początku wojny na Ukrainie, tj. 24 lutego 2022 r., pomimo, że Grupa nie prowadzi działalności na terytorium Ukrainy, Rosji lub Białorusi, nie można wykluczyć, że obecna sytuacja geopolityczna w Europie wywołana tą wojną, która spowodowała szereg konsekwencji makroekonomicznych dla Polski i innych krajów europejskich, może mieć również wpływ na działalność Grupy.

Kontynuacja wojny, jej skala i dalszy przebieg działań zbrojnych mogą spowodować rozszerzenie zakresu nałożonych dotychczas sankcji gospodarczych, dalsze zakłócenia w łańcuchach dostaw, ograniczoną dostępność podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m.in. z

rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się na znaczne koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę.

Znacznie wyższe i zmienne koszty energii (poważny kryzys energetyczny z powodu gwałtownych cięć w dostawach gazu ziemnego z Rosji po wybuchu konfliktu Rosja-Ukraina) oraz ogólna niepewność związana z wpływem wojny w Ukrainie zarówno na gospodarkę światową, jak i gospodarkę krajów Europy Południowo-Wschodniej i Środkowo-Wschodniej oraz pogorszenie sytuacji gospodarczej na świecie i w poszczególnych regionach mogą negatywnie wpłynąć na sytuację ekonomiczną Grupy.

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

WYDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE PO 31 GRUDNIA 2022 R.:

W dniu 2 stycznia 2023 r. Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień" powołał pana Sławomira Niemierka na członka rady nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 2 stycznia 2023 r.

W dniu 19 lipca 2022 r. GTC FOD Property Kft., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży dotyczącą sprzedaży budynku biurowego posiadanego przez tę spółkę. Cena sprzedaży wynosi 19,1 biliona HUF (równowartość 47.700 euro na 31 grudnia 2022 r.). W dniu 30 stycznia cała cena sprzedaży (49.200 euro) została zapłacona i transakcja została sfinalizowana.

W dniu 31 marca 2023 roku, GTC Origine Zrt., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę przeniesienia dotyczącą nabycia 100% holdingu Tiszai Fény Alfa Kft., który posiada 9 nowo wybudowanych elektrowni słonecznych w Tiszafüred (Węgry), o nominalnej maksymalnej zdolności produkcyjnej 0,5 mW każda. Cena zakupu wyniosła 2.400 tys. HUF (około 6.400 euro). Projekt zostanie sfinansowany częściowo poprzez kredyt bankowy na kwotę 2.600 euro. Spodziewana finalizacja transakcji jest w drugim kwartale 2023 r.

4.3 Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 grudnia 2022 r. jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. w *Nocie 8 Inwestycje w jednostkach zależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2022 r.:

- nabyto spółkę GTC PSZTSZR Projekt Kft.,
- nabyto spółkę GTC DBRNT Projekt Kft.,

- nabyto spółkę GTC B41 d.o.o.,
- nabyto udziały niekontrolujące w GML American Regency Pipera S.R.L. zwiększając udział Grupy do 75%,
- spółka Office Planet Kft. została sprzedana,
- spółka Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd została sprzedana,
- spółka GTC BBC d.o.o. została sprzedana,
- spółka Atlas Centar d.o.o. Beograd została sprzedana,
- spółka Demo Invest d.o.o. Novi Beograd została sprzedana,
- spółka GTC Business Park d.o.o. Beograd została sprzedana,
- spółka GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd została sprzedana,
- spółka Cascade Building S.R.L. została sprzedana,
- spółka GTC Matrix d.o.o. została sprzedana,
- utworzono spółkę GTC Flex EAD (w 100% zależna),
- utworzono spółkę GTC K43-45 Property Kft. (w 100% zależna),
- utworzono spółkę GTC Liffey Kft. (w 100% zależna),
- utworzono spółkę GTC UK Real Estate Investments Ltd. (w 100% zależna),
- zmiany w akcjonariacie spółki Glamp d.o.o. Beograd: obecnie GTC S.A. posiada bezpośrednio 30% akcji a pozostałe 70% akcji posiada pośrednio przez spółkę w 100% zależną - GTC Hungary.

4.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą

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

W 2022 r. skład zarządu uległ następującym zmianom:

- w dniu 13 grudnia 2021 r. rada nadzorcza Spółki powołała do zarządu Spółki pana Pedja Petronijevic (Chief Development Officer) z dniem 15 stycznia 2022 r. oraz pana János Gárdai (Chief Operating Officer) z dniem 1 lutego 2022 r. (patrz raport bieżący nr 18/2021);
- w dniu 14 stycznia 2022 r. Spółka zawarła z Panem Yovavem Carmi (byłym prezesem zarządu) porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę. Pan Carmi zrezygnował

z zasiadania w zarządzie GTC oraz innych spółek zależnych Grupy ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 7/2022);

- w dniu 28 stycznia 2022 r. pan Gyula Nagy zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 11/2022);
- w dniu 17 marca 2022 r. rada nadzorcza Spółki powołała do zarządu Spółki pana Zoltána Fekete na stanowisko prezesa zarządu (patrz raport bieżący nr 21/2022);
- w dniu 5 lipca 2022 r. pan Pedja Petronijevic zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem na dzień 15 lipca 2022 r. (patrz raport bieżący nr 35/2022).

4.5 Strategia Grupy

Celem Grupy jest kreowanie wartości poprzez aktywne zarządzanie rosnącym portfelem nieruchomości komercyjnych, zakup nieruchomości i realizację wybranych projektów deweloperskich, oraz

kreowanie i maksymalizacja wartości dla akcjonariuszy poprzez ciągłą adaptację do zmian na rynku, na którym Grupa prowadzi działalność, przy utrzymaniu maksymalnych wyników osiąganych z jej podstawowego portfela nieruchomości, zawsze z uwzględnieniem bezpiecznej polityki finansowej Grupy.

Dodatkowo w sierpniu 2022 r. rozszerzyliśmy naszą strategię, realizując inwestycje w niektórych nowych sektorach. Potencjalne, nowe sektory zidentyfikowane przez zarząd Spółki jako cele inwestycyjne w ramach nowej strategii obejmują:

1. inwestycje w parki innowacji i technologii;
2. inwestycje w obiekty energii odnawialnej; oraz
3. inwestycje w budowę aktywów mieszkaniowych na wynajem (PRS).

Zakładamy, że nowe inwestycje:

- pomogą spółce GTC zdywersyfikować swój portfel w nowych, szybko rozwijających się sektorach i mogą polegać na bezpośrednich inwestycjach w nieruchomości lub poprzez udział w powiązanych z nimi platformach inwestycyjnych;
- przyniosą zakładaną stopę zwrotu z inwestycji na poziomie takim samym lub wyższym, niż stopa zwrotu osiągnięta na aktywach obecnie posiadanych w portfelu;
- będą obejmować sektory zapewniające bardziej zrównoważony wzrost w porównaniu z tradycyjnymi sektorami nieruchomości;

- będą realizowane w segmentach rynku, które powinny być bardziej odporne na bieżące zawirowania rynkowe.

W celu osiągnięcia swoich strategicznych celów Grupa wdraża m.in. następujące elementy:

Osiągnięcie ciągłego rozwoju portfela i platformy

Jednym z podstawowych celów strategicznych Grupy jest dalszy wzrost portfela generującego przychód z najmu poprzez nabywanie dochodowych nieruchomości, przy jednoczesnej realizacji najlepszych projektów deweloperskich na posiadanych lub nowo nabytych działkach. Dodatkowo, aby nabywać nieruchomości posiadające potencjał wykreowania wartości dodanej, poprzez ponowne najmy, poprawę poziomu wynajmu i wzrost czynszu, a także potencjału wynikającego z przebudowy. Grupa ciągle realizuje bieżące projekty deweloperskie i przekształca grunty w nieruchomości generujące przychód oraz sprzedaje aktywa niezwiązane z podstawową działalnością, aby odblokować kapitał własny na nowe inwestycje i nabycia oraz zwiększyć zwrot z zainwestowanego kapitału. Grupa zamierza rozwijać portfel przyszłych projektów zgodnie z zasadami ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Grupa dokładnie rozważy i oceni atrakcyjność potencjalnych projektów inwestycyjnych, które spełniają kryteria Grupy, biorąc pod uwagę aktualnie obowiązujące na rynku stopy zwrotu z inwestycji oraz cele inwestycyjne. Strategia akwizycyjna Grupy obejmuje nabywanie aktywów generujących dochód a zlokalizowanych w krajach europejskich, preferowane te o wyższym ratingu kredytowym, które mają zdolność generowania gotówki (po przejściu lub krótko po jej zakończeniu) i wykazują potencjał wzrostu dochodu operacyjnego netto, poprzez ponowne leasingi, optymalizację obłożenia, stawek czynszu i/lub przebudowy oraz potencjał zwiększenia zwrotu z kapitału własnego poprzez aktywne zarządzanie aktywami. Strategia Grupy obejmuje nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu pozwalające na generowanie gotówki (po przejściu lub krótko po jej zakończeniu) i wzrost przychodów z działalności operacyjnej netto (NOI) poprzez m.in. wynajęcie powierzchni niewynajętych, optymalizację stawek czynszu, i/lub przebudowy oraz potencjał wzrostu zwrotu z kapitału dzięki aktywnemu zarządzaniu aktywami.

Optymalizacja wyników operacyjnych i finansowych

Grupa jest zaangażowana w poprawę efektywności działań w zakresie zarządzania nieruchomościami i maksymalizację wyników operacyjnych. By to osiągnąć Grupa będzie nadal aktywnie zarządzać swoim portfelem nieruchomości komercyjnych generujących przychody z najmu w celu zmaksymalizowania wydajności i efektywności operacyjnej, zwiększenia przychodów z najmu i dywersyfikacji ryzyka najemców poprzez utrzymanie wysokiej jakości bazy najemców.

Strategie zarządzania finansami Grupy uwzględniają dalszą optymalizację kosztów administracyjnych i kosztów platformy poprzez usprawnienie organizacyjne i optymalizację kosztów finansowania dzięki delewarowaniu, planowaniu i alokacji zasobów oraz poprzez refinansowanie kredytów na lepszych warunkach, w celu zwiększenia zwrotu z kapitału własnego, zawsze z uwzględnieniem bezpiecznej polityki finansowej Grupy.

Strategiczna sprzedaż ustabilizowanych nieruchomości

Grupa może sprzedać niektóre ze swoich ustabilizowanych nieruchomości znajdujących się w jej portfelu nieruchomości Grupy (tj. zrealizowane nieruchomości komercyjne przynoszące stabilne przychody z czynszu, które, w ocenie Grupy, osiągnęły swoją długoterminową wartość). Ponadto po nabyciu istniejących nieruchomości generujących przychody z najmu i doprowadzeniu do wzrostu ich wartości Grupa może także sprzedawać takie nieruchomości.

Oceniając warunki panujące na rynkach, na których działa GTC oraz spełniając surowe kryteria Grupy w roku 2021 r. Grupa podpisała przedwstępną umowę sprzedaży portfela 11 nieruchomości biurowych zlokalizowanych w Belgradzie, w Serbii powyżej ich wartości księgowej, którą sfinalizowała w I kwartale 2022 r.

Realizacja wybranych projektów deweloperskich

Grupa realizuje wysokiej jakości projekty komercyjne, ze szczególnym nastawieniem na realizację dużych projektów w ciągu najbliższych dwóch do trzech lat. Celem Grupy jest dalsze budowanie historii realizacji projektów (a) na czas, (b) w budżecie i (c) w jakości, która spełnia wymagania najemców, a także spełnia wszystkie istotne wymagania środowiskowe i standardy budowy certyfikowanych inwestycji zgodnie z zielonymi certyfikatami (na przykład dalsza budowa w standardzie LEED – Leadership in Energy and Environmental Design). Grupa jest inwestorem na rynku nieruchomości i deweloper oraz dostosowuje swoją działalność deweloperską do warunków rynkowych. Zarząd uważa, że powyższe podejście umożliwi Grupie bardziej elastyczną reakcję na zmieniające się warunki na rynku nieruchomości oraz skoncentrowanie się na bardziej aktywnym i efektywnym zarządzaniu nieruchomościami w jej aktualnie istniejącym, jak i potencjalnie rozbudowanym w przyszłości portfelu nieruchomości.

Realizacja tych projektów, które na dzień przygotowania Sprawozdania były na etapie budowy stanowi istotny czynnik wzrostu wartości Grupy.

W roku 2022 Grupa ukończyła trzy projekty oferujące łącznie 55 tys. m kw. powierzchni biurowej:

- Pillar - budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 29.100 m kw., który zostanie wybudowany w Budapeszcie, Węgry;
- Sofia Tower 2 - budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 7.800 m kw., który zostanie wybudowany w Sofii, Bułgaria; oraz
- GTC X - budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 17.700 m kw., który zostanie wybudowany w Belgradzie, Serbia.

Obecnie Grupa posiada trzy projekty w budowie oferujące łącznie 61 tys. m kw. powierzchni biurowej:

- Matrix C - budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 10.500 m kw., który zostanie wybudowany w Zagrzebiu, Chorwacja;
- Center Point 3 - budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 36.000 m kw., który zostanie wybudowany w Budapeszcie, Węgry;

- Rose Hill Business Campus - budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 14.700 m kw., który zostanie wybudowany w Budapeszcie, Węgry;

Na dzień 31 grudnia 2022 r. nieruchomości komercyjne w budowie stanowiły 2% wartości portfela nieruchomości Grupy.

Dodatkowo posiadamy bogaty bank ziemi przeznaczonej pod budowę komercyjną pozwala na rozszerzenie planowanych projektów na rynkach na których będzie popyt na budynki komercyjne.

Utrzymanie zbilansowanej struktury inwestycji oraz dostosowywanie się do zmian na rynku nieruchomości

Grupa zamierza kontynuować koncentrację swojej działalności gospodarczej na nieruchomościach położonych w Warszawie lub w innych dużych miastach w Polsce oraz w stolicach krajów europejskich, które charakteryzują się stabilnością makroekonomiczną, perspektywą dalszego wzrostu PKB oraz popytem ze strony inwestorów i najemców. Grupa uważa, że niektóre rynki, na których prowadzi działalność, również oferują długoterminowy potencjał wzrostu ze względu na relatywnie słabo rozwinięty oraz relatywnie mało płynny rynek nieruchomości. Dalsze inwestycje na tym rynku będą realizowane przy ścisłych ograniczeniach dotyczących niezbędnych stóp zwrotu skorygowanych o ryzyko. Jednocześnie nałożone zostaną konkretne wymogi co do wyników osiąganych ze wszystkich nieruchomości w portfelu nieruchomości Grupy.

Utrzymanie zrównoważonego rozwoju (ESG)

W 2015 r. Grupa przyjęła pierwszą iterację swojej polityki ESG. Grupa zobowiązała się do rozwoju nieruchomości w sposób przyjazny dla środowiska oraz efektywnego wykorzystania zasobów przez cały cykl życia budynków. Wdrażamy proekologiczne rozwiązania: od etapu planowania i projektowania budynków, poprzez ich budowę, eksploatację i renowację aż po rozbiórkę. Grupa przyjęła zobowiązanie, że wszystkie nasze nowe inwestycje oraz – jeśli to tylko możliwe – inwestycje już zrealizowane, będą spełniały kryteria certyfikatów zrównoważonego budownictwa, takie jak DGNB, BREEAM lub LEED.

W 2020 r. GTC wdrożyło politykę raportowania ESG opartą na Standardach Raportowania Zrównoważonego Rozwoju (GRI - Global Reporting Initiative), przeznaczoną do samodzielnego raportowania o wpływie na gospodarkę, środowisko i/lub społeczeństwo. Grupa zaangażowała zewnętrznego konsultanta do pomocy w procesie wyboru środków do raportowania, które stanowiły podstawę raportu ESG za rok 2020.

Zasadami przewodnimi ewoluującej polityki ESG Grupy są:

- promowanie zrównoważonego podejścia do budowy i zarządzania nieruchomościami;
- przyczynianie się do ochrony środowiska i rozwoju społeczności lokalnych, w których działa Grupa;
- prowadzenie zrównoważonego modelu biznesowego, który pozwala Grupie osiągać cele biznesowe bez nadmiernego obciążania środowiska;

- aktywne zarządzanie nieruchomościami Grupy w celu ciągłej poprawy wyników w zakresie ochrony jakości i odporności środowiska;
- zachęcanie wszystkich pracowników, najemców, klientów i interesariuszy Grupy do proaktywnego wkładu w realizację wszystkich celów zgodnie z polityką.

Grupa zdaje sobie sprawę, że odpowiedzialne zarządzanie obszarami miejskimi ma kluczowe znaczenie dla osiągnięcia zrównoważonego budownictwa i rozwoju na poziomie przemysłu w perspektywie długoterminowej. Grupa dąży do wykorzystania nowoczesnych rozwiązań technologicznych w budownictwie i nowoczesnej architekturze tak, aby ograniczyć negatywny wpływ na środowisko codziennego funkcjonowania całych społeczności. Realizując inwestycje w sposób odpowiedzialny, rewitalizując tereny poprzemysłowe i dostarczając wysokiej jakości budynki, możemy wpływać na:

- zmniejszenie poboru energii przez miasta;
- poprawę efektywności zużycia wody;
- zmniejszenie zużycia surowców nieodnawialnych;
- zmniejszenie ilości zanieczyszczeń;
- zachowanie terenów zielonych.

Niezmiennie naszym priorytetem pozostaje zrównoważony rozwój. Dążymy do dostarczania najnowocześniejszych budynków, wyposażonych w najnowsze rozwiązania technologiczne, które spełniają rygorystyczne kryteria certyfikacji BREEAM lub LEED. Polityka ESG pozwala Grupie na zwiększenie przewagi rynkowej, poprawy wyników finansowych i ograniczenia ryzyka operacyjnego przy jednoczesnym wnoszeniu pozytywnego wkładu w środowisko i społeczeństwo.

Ponadto Grupa dąży do realizacji 17 Celów Zrównoważonego Rozwoju (Sustainable Development Goals, SDG) określonych przez ONZ na lata 2015–2030 oraz do wypełnienia tzw. porozumień paryskich z 2015 r. przyjętych w ramach Ramowej konwencji Organizacji Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu. Grupa ma zawsze na uwadze cele zrównoważonego rozwoju w prowadzeniu działalności.

Grupa jest również członkiem kluczowych inicjatyw branżowych, takich jak Europejskie Stowarzyszenie Nieruchomości Publicznych (European Public Real Estate Association -EPRA). Uczestnicząc w grupach zadaniowych z wiodącymi deweloperami, konsultantami, inżynierami i producentami, Grupa zyskuje praktyczny wgląd w innowacyjne rozwiązania w zakresie skutecznego, przyjaznego dla środowiska zarządzania nieruchomościami oraz dostęp do informacji na temat przyszłych przepisów i regionalnej transpozycji prawa UE.

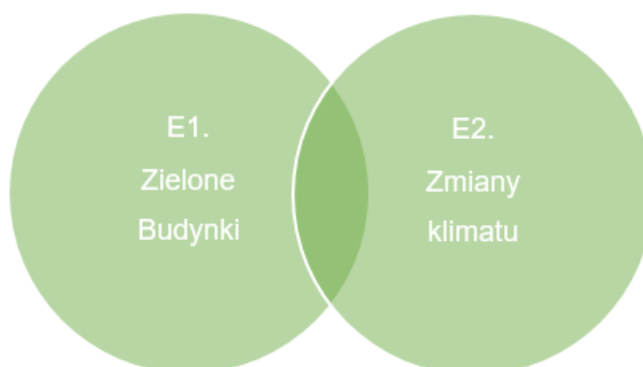
Grupa jest świadoma śladu swoich nieruchomości dla społeczeństwa i środowiska oraz korzyści płynące z utrzymania i eksploatacji wydajnego i wysokiej jakości portfela.

Filary Polityki ESG

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

(E) ŚRODOWISKO: TROSKA O ŚRODOWISKO ”Ograniczamy nasz ślad środowiskowy. Dostarczamy i zarządzamy budynkami z ekologicznymi certyfikatami (oszczędność energii i surowców, obniżenie emisji dwutlenku węgla). Wspieramy gospodarkę o obiegu zamkniętym (circular economy). OBSZARY FILARU: E.1. Zielone Budynki E.2. Zmiany klimatu	(S) SPOŁECZEŃSTWO: RÓWNOUPRAWNIENIE, SZACUNEK I RÓŻNORODNOŚĆ ”Dostarczamy powierzchnie biurowe i handlowe, w których nasi najemcy mogą się rozwijać. Dbamy o pracowników, którzy są naszym największym kapitałem. Jesteśmy dobrym sąsiadem, inwestującym w lokalne społeczności. OBSZARY FILARU: S.1. Najemcy S.2. Ludzie/Pracownicy S.3. Społeczności	(G) ŁAD KORPORACYJNY: NAJLEPSZE PRAKTYKI W ZAKRESIE ŁADU KORPORACYJNEGO ”Działamy etycznie i zapewniamy zgodność wszystkich naszych działań z prawem. Wdrażamy procesy minimalizujące ryzyko z obszaru ESG. Prowadzimy otwartą i szczerą komunikację ze wszystkimi naszymi interesariuszami. OBSZARY FILARU: G.1. Compliance G.2. Zarządzanie ryzykiem G.3. Transparentność
---	--	---

Filar I. Kwestie związane ze środowiskiem - Environmental (E)



W odniesieniu do kwestii związanych ze środowiskiem koncentrujemy się głównie na:

E1. Zielone/Zrównoważone budynki

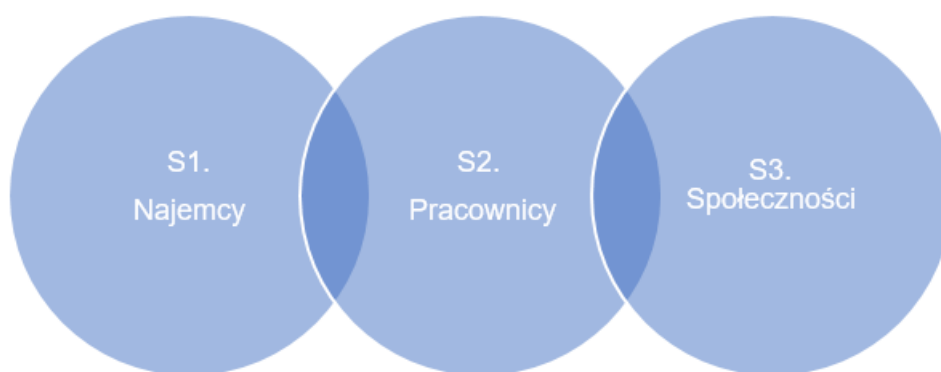
- dostarczaniu zrównoważonych budynków, które działają przy zmniejszonym wpływie na klimat, wykorzystując zieloną energię i znacznie mniej zasobów naturalnych (takich jak woda) oraz koncentrują się na dobrym samopoczuciu najemców,
- redukcji śladu węglowego poprzez dokładną analizę sposobu ograniczenia emisji CO₂ i opracowanie odpowiedniej strategii niskoemisyjnej,
- prowadzeniu działalności w systemie zamkniętego obiegu, który minimalizuje ilość odpadów i zużycie zasobów,

- rozwoju procesów, w wyniku których zrównoważenie naszego portfela potwierdzone jest zielonymi certyfikatami (LEED, BREEAM, DGNB i WELL),
- wkład w gospodarkę o obiegu zamkniętym (circular economy) poprzez renowację, minimalizację odpadów i maksymalne wykorzystanie zasobów,

E2. Łagodzenia zmian klimatu

- budowa nowych budynków, nabywanie i zarządzanie aktywami z naciskiem na ochronę środowiska naturalnego,
- poprawa efektywności energetycznej i obniżenie emisji dwutlenku węgla w naszych budynkach.

Filar II Kwestie związane ze społeczną odpowiedzialnością - Social (S)



W odniesieniu do kwestii związanych ze społeczną odpowiedzialnością koncentrujemy się głównie na:

S1. Naszych najemcach

- lojalności poprzez profesjonalne podejście;
- bezpośredniej i efektywnej współpracy dzięki relacją pomiędzy zespołami leasingowymi a naszymi najemcami w celu rozwiązania wszelkich pojawiających się problemów i zaspokojenia bieżących potrzeb naszych najemców;
- koordynacji działań różnych działów i/lub dostawców zewnętrznych zaangażowanych dla najemców przez nasz zespół ds. zarządzania aktywami (asset management). Współpracujemy z prawnikami, instytucjami publicznymi, towarzystwami ubezpieczeniowymi, kontrahentami itp. działającymi w imieniu naszego najemcy;

- angażowaniu najemców poprzez współpracę i podnoszenie świadomości, jak osiągnąć znaczące wyniki w zakresie wpływu nieruchomości na kwestie środowiskowe i społeczne.

S2. Naszych pracownikach:

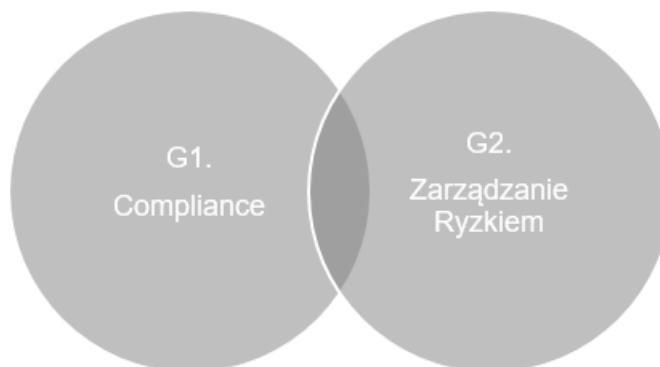
- stworzeniu stabilnych warunków zatrudnienia w zakresie poszanowania praw pracowniczych, odpowiedniego wynagrodzenia i dodatkowych świadczeń;
- tworzeniu dobrej atmosfery pracy opartej na wzajemnym zaufaniu i szacunku;
- utrzymaniu rygorystycznego podejścia i zgodności z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy;
- rozwoju pracowników dzięki szkoleniom i udziałowi w wydarzeniach branżowych;
- zaangażowaniu pracowników w działania społeczne, takie jak wydarzenia charytatywne i sportowe;
- potwierdzeniu naszymi działaniami, że jesteśmy rzetelnym i konkurencyjnym pracodawcą.

S3. Lokalnych społecznościach:

Naszym głównym celem jest realizacja inwestycji w sposób odpowiedzialny z uwzględnieniem troski społeczności lokalnej poprzez rewitalizację terenów przemysłowych oraz dostarczanie wysokiej jakości budynków, dzięki którym możemy wywrzeć wpływ na:

- budowanie zrównoważonych i dostępnych przestrzeni miejskich poprzez nasze aktywa i lokalną infrastrukturę;
- dbanie o stymulowanie rozwoju społecznego i odpowiadanie na lokalne potrzeby otoczenia, w którym znajdują się nasze nieruchomości.

Filar III. Kwestie związane z ła dem komercyjnym - Governance (G)



W odniesieniu do kwestii związanych z ła dem komercyjnym koncentrujemy się głównie na:

G1. Compliance

- pracy z ciągłym zachowaniem najwyżej etyki biznesowej w sposób proaktywny i otwarty;
- zachowaniu dobrych praktyk biznesowych w każdym aspekcie działalności Grupy;
- zasadzie zero tolerancji dla wszelkich form korupcji, nadużyć finansowych, zachowań antykonkurencyjnych i monopolistycznych;
- zachowaniu zgodności z prawem w każdej decyzji dotyczącej naszych inwestycji, rozwoju, praktyk zarządzania i innych procesów;
- utrzymywaniu bardzo dobrych relacji z naszymi partnerami w oparciu o wzajemne zaufanie.

G2. Zarządzaniu ryzykiem

- zarządzaniu zapewniającym trwałą rentowność naszej działalności;
- identyfikacji kluczowych czynników ryzyka i skutecznych sposobów ograniczania wystąpienia tych ryzyk;
- corocznej rewizji ram zarządzania ryzykiem i aktualizacji naszych procedur biznesowych;
- przede wszystkim stałym podnoszeniu świadomości naszych pracowników na temat znaczenia zarządzania ryzykiem i zachęcamy ich do aktywnego zgłaszania ryzykownych sytuacji i zagrożeń związanych z kwestiami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego w codziennej pracy.

Ryzyka ESG, w tym ryzyka klimatyczne, wyzwania i trendy w tym obszarze, cele firmy oraz postępy w realizacji głównych inicjatyw ESG – omawiane są co najmniej raz w roku na posiedzeniach zarządu i rady nadzorczej.

Proces podnoszenia świadomości społecznej i ekologicznej oraz wiedzy z zakresu ESG kadry kierowniczej i pracowników naszej organizacji, jak również opracowywanie i monitorowanie wdrażania Polityki jest koordynowane przez zarząd, przy wsparciu i pomocy lokalnych zespołów technicznych.

4.6 Opis działalności

Grupa działa w sektorze nieruchomości komercyjnych, gdzie aktywnie zarządza rosnącym portfelem nieruchomości komercyjnych w regionie CEE i SEE, a ponadto realizuje wybrane projekty deweloperskie.

Na dzień 31 grudnia 2022 r., wartość księgowa nieruchomości inwestycyjnych, prawa do użytkowania gruntów, nieruchomości na sprzedaż oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną i mieszkaniową wyniosła 10.889.516 zł (2.321.908 euro). Nieruchomości inwestycyjne Grupy obejmują aktywa generujące dochód (nieruchomości ukończone, w tym 1 budynek biurowy przeznaczony na sprzedaż), projekty w budowie, grunty komercyjne i mieszkaniowe, a także prawo użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym i grunty mieszkalne.

Dodatkowo GTC posiada 25% udziałów w parku technologicznym (zaksięgowanych jako finansowe aktywa trwałe) o wartości przypadającej GTC 551.725 zł oraz 34% udziałów w funduszu inwestycyjnym który posiada 4 ukończone budynki komercyjne w krajach SEE (zaksięgowanych jako finansowe aktywa trwałe), o wartości przypadającej GTC 59.219 zł.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

UKOŃCZONE NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE ORAZ BUDYNKI PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa zarządzała projektami komercyjnymi o łącznej powierzchni brutto około 762² tys. m kw., obejmującymi 38 budynki biurowe i 6 centrów handlowych. Na dzień 31 grudnia 2022 r. nieruchomości inwestycyjne stanowiły 88% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości).

Budynki biurowe Grupy zapewniają wygodę, elastyczne wnętrza i pełny komfort pracy. Położenie w samym sercu dzielnic biznesowych, w pobliżu najważniejszych szlaków komunikacyjnych, w tym międzynarodowych lotnisk, gwarantuje doskonałą komunikację nie tylko z resztą kraju, ale również z całym światem. Projekty Grupy zdobyły zaufanie znacznej liczby międzynarodowych

² Wliczając 1 budynek biurowy przeznaczony do sprzedaży o łącznej powierzchni 25 tys. GLA

korporacji i innych prestiżowych instytucji, w tym: ExxonMobil, evosoft, Ericsson, KEF, IBM, Allegro, MKB Bank, Rempetrol, Concentrix, UniCredit, CBRE, LOT, Deloitte, KPMG i inne.

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

PROJEKTY W TRAKCIE BUDOWY

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa posiadała 3 budynki biurowe zaklasyfikowane jako projekty w trakcie budowy o łącznej wartości 241.469 zł (51.487 euro), co stanowiło 2% całego portfela nieruchomości Grupy.

GRUNTY POD ZABUDOWĘ KOMERCYJNĄ

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa posiadała grunty o wartości 720.389 (153.604 euro) zaklasyfikowane jako grunty pod zabudowę komercyjną o łącznej wartości 705.389 zł (150.406 euro) i grunty przeznaczone do sprzedaży o wartości 15.000 zł (3.198 euro), co stanowiło 7% całego portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości). Grunty zawierają działki pod projekty, które Grupa planuje budować w nadchodzących latach, takie jak: Advance Business Center 3 oraz Napred połączony z działkami o dłuższym przewidywanym okresie zabudowy.

Grupa posiada bogaty bank ziemi przeznaczonej pod budowę komercyjną, co pozwala na rozszerzenie planowanych projektów na rynkach, na których będzie popyt na budynki komercyjne.

PRAWO DO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW KOMERCYJNYCH

Grupa rozpoznała prawo do użytkowania wieczystego gruntów w wysokości 187.688 zł (40.020 euro) co stanowiło mniej niż 2% całości portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości). Prawo do użytkowania gruntów głównie zawiera prawo użytkowania wieczystego głównie gruntów: przeznaczonych pod zabudowę komercyjną 82.195 zł (17.526 euro) oraz ukończonych nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 100.237 zł (21.373 euro).

GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa posiadała grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 127.987 zł (27.290 euro), co stanowiło mniej niż 1% całości portfela nieruchomości Grupy. Grunty te zawierały grunty przeznaczone na sprzedaż w Rumunii w wysokości 3.189 zł (680 euro) oraz prawo użytkowania wieczystego gruntów pod zabudowę mieszkaniową w wysokości 4.990 zł (1.064 euro).

FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE (ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIAMI INWESTYCYJNYMI)

CENTRUM TECHNOLOGICZNE

W dniu 9 sierpnia 2022 r. Spółka podpisała umowę dotyczącą transakcji obejmującą wspólną inwestycję w projekt parku innowacji w hrabstwie Kildare, Irlandia. Transakcja obejmuje początkową inwestycję o wartości około 115.000 euro w projekt Kildare Innovation Campus oraz dodatkową płatność powiększającą inwestycję o 2.000 euro dokonaną w dniu 22 września 2022 r., zgodnie z warunkami umownymi.

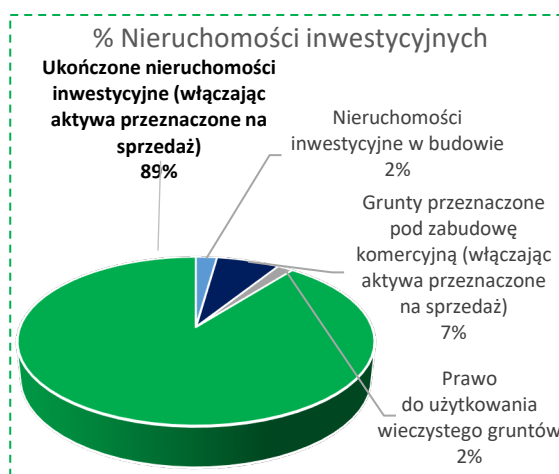
Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa posiadała udziały mniejszościowe, 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych przez luksemburską spółkę celową w inwestycji Kildare Innovation Campus, co uprawnia do brania udziału w zyskach generowanych przez kampus.. Kampus zajmuje powierzchnię ponad 72 ha (z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane). Wartość finansowych aktywów trwałych wycenianych w wartości godziwej (Innovation Campus) wynosi 551.725 zł (117.641 euro) (więcej informacji znajduje się w notce 18 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.).

INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI W SŁOWENII I CHORWACJI

Dodatkowo na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa posiadała 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. ("Fundusz"). Głównym obszarem działalności Funduszu są Słowenia oraz Chorwacja z całkowitą wartością aktywów 68.750 euro. Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 r. Wartość finansowych aktywów trwałych wycenianych w wartości godziwej (Innovation Campus) wynosi 59.219 zł (12.627 euro).

4.6.1 Analiza segmentowa nieruchomości inwestycyjnych

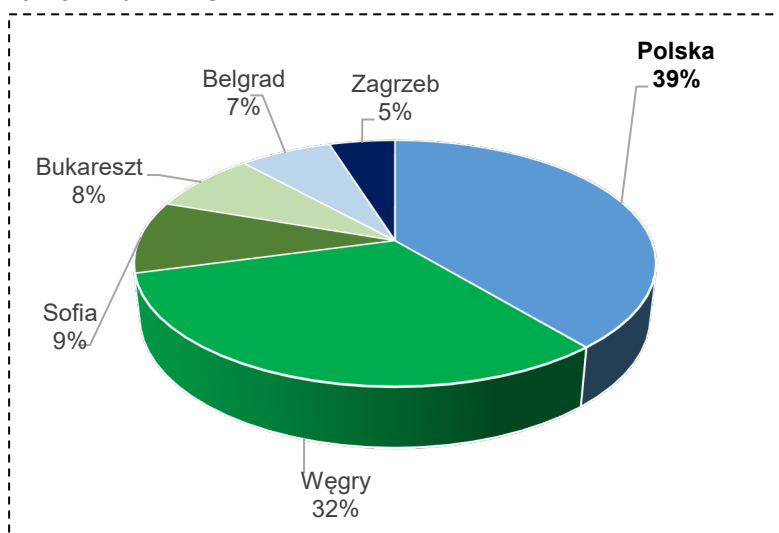
Grupa działa w sektorze nieruchomości komercyjnych, gdzie aktywnie zarządza rosnącym portfelem nieruchomości komercyjnych w regionie CEE i SEE, a ponadto realizuje wybrane projekty deweloperskie. Grupa prowadzi działalność w Polsce, Węgrzech, Belgradzie, Bukareszcie, Zagrzebiu i Sofii. Portfel Grupy obejmuje w szczególności nieruchomości komercyjne, głównie budynki biurowe i parki biurowe, oraz centra handlowo-rozrywkowe. Nieruchomości inwestycyjne obejmują nieruchomości generujące przychody z wynajmu (ukończone projekty i budynki przeznaczone do sprzedaży), nieruchomości w trakcie budowy, grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną oraz prawo do użytkowania gruntów.



4.6.1.1 Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody, wliczając budynki przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa posiadała w swoim portfelu 44 nieruchomości inwestycyjne o łącznej powierzchni brutto 762 tys. m kw. i wartości 9.616.973 zł (2.050.571 euro) wliczając 1 budynek biurowy przeznaczony do sprzedaży o wartości 223.708 zł (47.700 euro). Poziom najmu na dzień 31 grudnia 2022 r. sięgał 88% (87% wyłączając aktywo przeznaczone do sprzedaży). Wartość portfela została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 6,8%. Średni okres najmu dla nieruchomości komercyjnych wynosił 3,7 lat (3,6 lat wyłączając aktywo przeznaczone do sprzedaży), a średnia stawka czynszu wynosiła 17,5 euro/m kw./miesiąc (17,7 euro/m kw./miesiąc wyłączając aktywo przeznaczone do sprzedaży).

Okolo 39% ukończonych nieruchomości inwestycyjnych (pod względem wartości) znajduje się w Polsce, 32% znajduje się na Węgrzech, 9% w Sofii, 8% w Bukareszcie, 7% w Belgradzie, a pozostałe 5% znajduje się w Zagrzebiu.

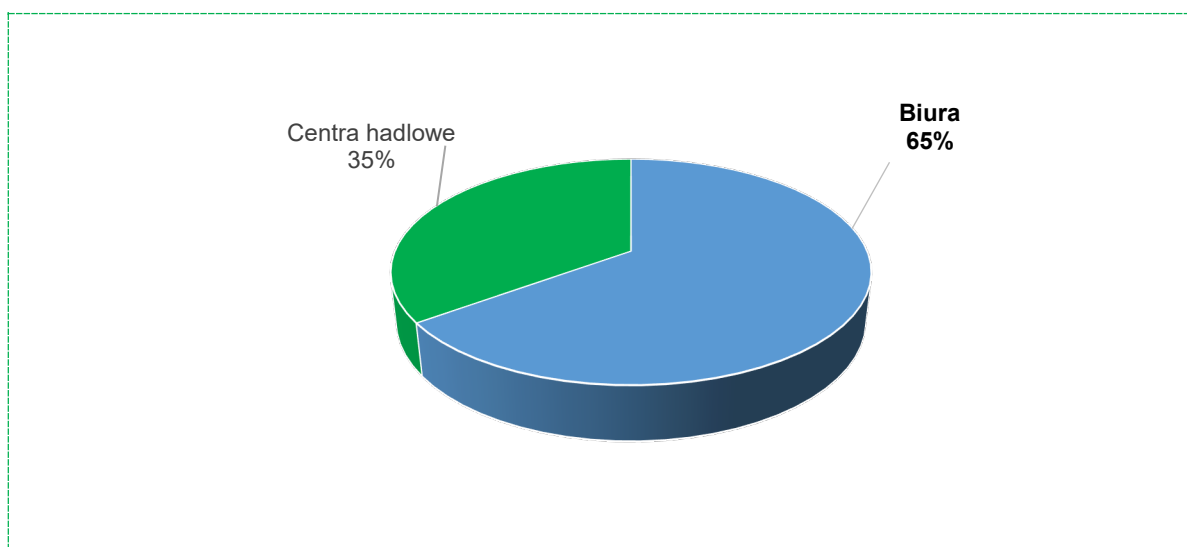


Poniższa tabela przedstawia nieruchomości inwestycyjne generujące przychody na dzień 31 grudnia 2022 r. według krajów, w których działa Grupa:

Lokalizacja	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Polska	309.300	41%	85%	799.138	39%
Węgry ¹	229.700	30%	89%	652.348	32%
Sofia	74.700	10%	91%	195.300	9%
Bukareszt	62.500	8%	74%	163.785	8%
Belgrad	51.600	7%	98%	140.400	7%
Zagrzeb	34.400	4%	98%	99.600	5%
Razem	762.200	100%	88%	2.050.571	100%

¹ Zawiera 1 biurowiec przeznaczony do sprzedaży.

Grupa skupia swoje działania na sektorze biurowym. Na dzień 31 grudnia 2022 r. nieruchomości biurowe stanowiły około 65% wartości portfela nieruchomości inwestycyjnych, a nieruchomości handlowe pozostałe 35%.



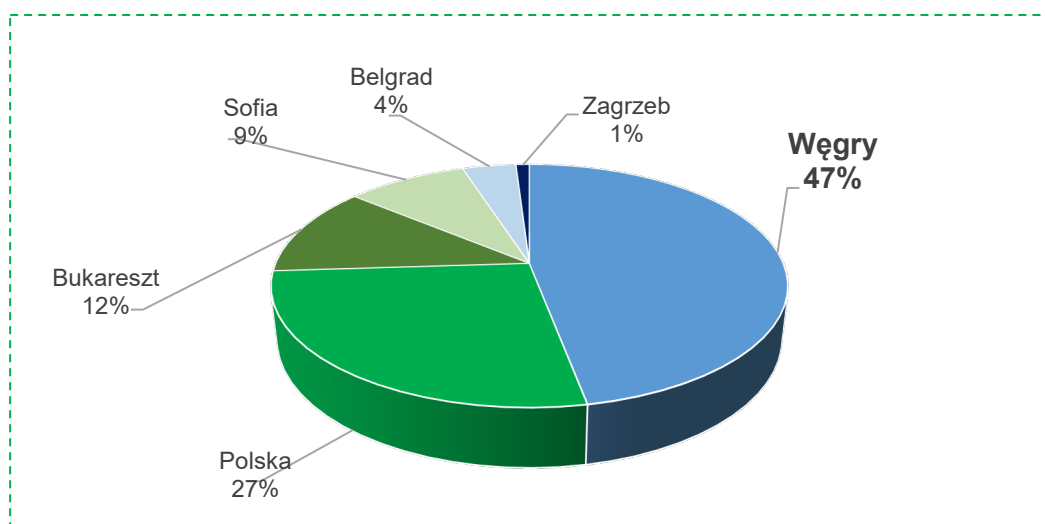
Poniższa tabela przedstawia nieruchomości inwestycyjne generujące przychody na dzień 31 grudnia 2022 r. według typu powierzchni:

Typ powierzchni	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Biurowe	558.000	73%	84%	1.330.671	65%
Handlowe	204.200	27%	96%	719.900	35%
Razem	762.200	100%	88%	2.050.571	100%

4.6.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych

Na dzień 31 grudnia 2022 r. portfel nieruchomości biurowych Grupy składał się z 38 budynków biurowych (wliczając 1 budynek biurowy przeznaczony do sprzedaży). Powierzchnia najmu brutto wynosiła 558 tys. m kw. w porównaniu do 649 tys. m kw. w 2021 r. Łączna wartość portfela nieruchomości biurowych na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła 1.330.671 euro (wliczając wartość 1 budynek biurowy przeznaczony do sprzedaży w wysokości 47.700 euro) wobec 1.475.542 euro na dzień 31 grudnia 2021 r. Spadek wartości wynika głównie ze sprzedaży serbskiego portfela biurowego, co zostało częściowo skompensowane ukończeniem trzech budynków biurowych: Pillar (Budapeszt), GTC X (Belgrad) oraz Sofia Tower 2 (Sofia).

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



Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych na dzień 31 grudnia 2022 r. według krajów, w których działa Grupa:

Lokalizacja	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Węgry	223.200	40%	89%	631.648	47%
Polska	195.700	35%	80%	356.438	27%
Bukareszt	62.500	11%	74%	163.785	12%
Sofia	52.000	10%	89%	113.600	9%
Belgrad	17.700	3%	94%	50.400	4%
Zagrzeb	6.900	1%	96%	14.800	1%
Razem	558.000	100%	84%	1.330.671	100%

4.6.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych na Węgrzech

Łączna powierzchnia najmu brutto w 12 budynkach biurowych Grupy w Budapeszcie (jedno aktywo przeznaczone do sprzedaży znajduje się w Debreczynie) obejmuje 223 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 89% (87% wyłączając aktywo przeznaczone do sprzedaży). Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 4,1 lat (3,9 lat wyłączając aktywo przeznaczone do sprzedaży), a średnia stawka czynszu wynosiła 16,4 euro/m kw./miesiąc (16,8 euro/m kw./miesiąc wyłączając aktywo przeznaczone do sprzedaży). Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 6,1% (6,0% wyłączając aktywo przeznaczone do sprzedaży) i wynosiła 631.648 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 505.437 euro na dzień 31 grudnia 2021 r. Wzrost wartości wynika głównie z ukończenia biurowca Pillar i nabycia jednego budynku biurowego.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych na Węgrzech:

Nieruchomość	Lokalizacja	udział GTC (%)	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
			(m kw.)	
Center Point I&II	Budapeszt	100%	40.700	2004/2006 w trakcie przebudowy
Duna Tower	Budapeszt	100%	31.200	2006
GTC Metro	Budapeszt	100%	16.200	2010
Vaci 173-177 ¹	Budapeszt	100%	6.400	-
Vaci Greens D	Budapeszt	100%	15.600	2018
Ericsson Headquarter	Budapeszt	100%	21.100	2017
evosoft Hungary Ltd. Headquarter	Budapeszt	100%	20.700	2020
V188	Budapeszt	100%	15.000	2001
Forest Offices ²	Debreczyn	100%	24.900	2018
Döbrentei ^{1 3}	Budapeszt	100%	2.300	-
Pillar	Budapeszt	100%	29.100	2022
Razem			223.200	

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

² Aktywo przeznaczone do sprzedaży.

³Nabyta w 2022 r.

4.6.1.1.1.2 Portfel nieruchomości biurowych w Polsce

Całkowita powierzchnia najmu brutto w 16 budynkach biurowych w Polsce wynosiła 196 tys. m kw. Biurowce zlokalizowane są w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Katowicach, Poznaniu i Wrocławiu. Poziom najmu wynosił 80%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 3,0 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 14,7 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,7% i wynosiła 356.438 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 373.639 euro na dzień 31 grudnia 2021 r. Spadek wartości portfela wynikał ze spadku szacowanej stawki czynszu i spadku poziomu najmu.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Polsce:

Nieruchomość	Lokalizacja	Udział	Całkowita pow.	Rok ukończenia
		GTC (%)	najmu brutto (m kw.)	
Galileo	Kraków	100%	10.600	2003
Globis Poznań	Poznań	100%	13.800	2003
Newton	Kraków	100%	10.800	2007
Edison	Kraków	100%	10.900	2007
Nothus	Warszawa	100%	9.600	2007
Zephirus	Warszawa	100%	9.600	2008
Globis Wrocław	Wrocław	100%	16.100	2008
University Business Park A	Łódź	100%	20.200	2010
Francuska Office Centre (A i B)	Katowice	100%	23.000	2010
Sterlinga Business Center	Łódź	100%	13.400	2010
Corius	Warszawa	100%	9.600	2011
Pixel	Poznań	100%	14.400	2013
Pascal	Kraków	100%	5.900	2014
University Business Park B	Łódź	100%	20.200	2016
Artico	Warszawa	100%	7.600	2017
Razem			195.700	

4.6.1.1.1.3 Portfel nieruchomości biurowych w Sofii

Łączna powierzchnia najmu projektów biurowych w Sofii obejmuje 52 tys. m kw. w 4 projektach biurowych. Poziom najmu projektów biurowych w Sofii wynosił 89%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 3,4 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 16,0 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,9% i wynosiła 113.600 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 95.800 euro na dzień 31 grudnia 2021 r. Wzrost wynika głównie z ukończenia budynku Sofia Tower 2.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Sofii:

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

4.6.1.1.1.4 Portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie

Łączna powierzchnia najmu brutto w 4 budynkach biurowych w Bukareszcie obejmuje 62 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 74%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 4,0 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 18,8 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 6,3% i wynosiła 163.785 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 171.985 euro na dzień 31 grudnia 2021 r. Spadek wartości portfela wynikał ze sprzedaży biurowca Cascade.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie:

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

4.6.1.1.1.5 Portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie

Łączna powierzchnia najmu netto w 1 budynku biurowym Grupy w Belgradzie obejmuje 18 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 94%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 5,8 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 18,0 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,2% i wynosiła

50.400 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 266.763 euro na dzień 31 grudnia 2021 r. Wszystkie 11 budynków biurowych było przeznaczonych na sprzedaż w roku 2021. Spadek portfela nieruchomości wynika ze sprzedaży portfela ukończonych budynków biurowych, która została sfinalizowana w pierwszym kwartale 2022 r., co zostało częściowo skompensowane ukończeniem biurowca GTC X w trzecim kwartale 2022 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie:

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

4.6.1.1.1.6 Portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu

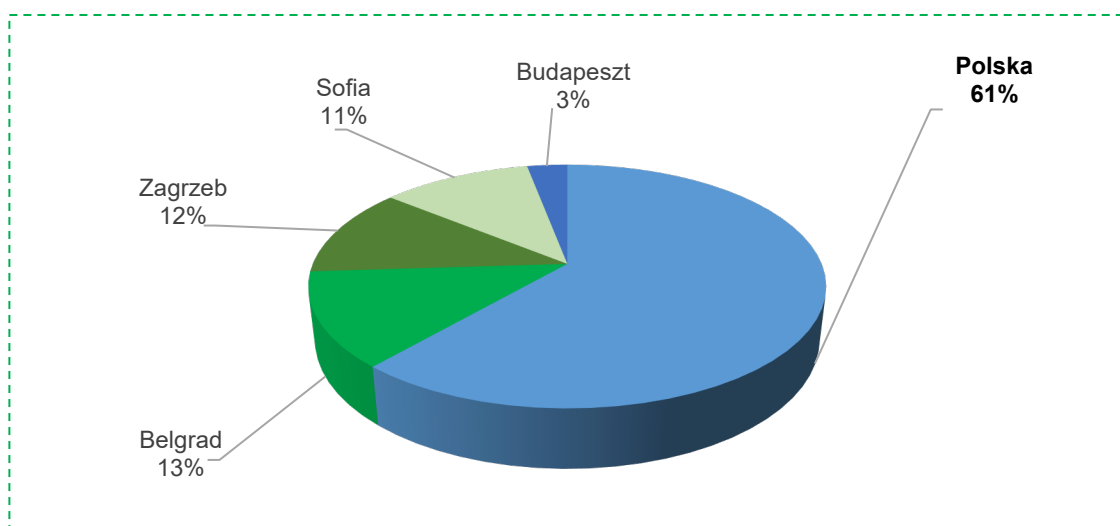
Łączna powierzchnia najmu projektów biurowych w Zagrzebiu obejmuje 7 tys. m kw. w 1 budynku biurowym. Poziom najmu projektów biurowych w Zagrzebiu wynosił 96%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 2,9 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 15,5 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 8,4% i wynosiła 14.800 euro na dzień 31 grudnia 2022 r., w porównaniu do 61.918 euro na dzień 31 grudnia 2021 r. Spadek wynika głównie ze sprzedaży budynków Matrix A i B.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu:

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

4.6.1.1.2 Portfel nieruchomości handlowych

Na dzień 31 grudnia 2022 r. portfel nieruchomości handlowych Grupy składał się z 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 204 tys. m kw. Łączna wartość portfela nieruchomości handlowych na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła 719.900 euro w porównaniu do 721.200 euro na dzień 31 grudnia 2021 r.



Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych na dzień 31 grudnia 2022 r. według krajów w których działa Grupa:

Lokalizacja	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu %	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Polska	113.600	56%	95%	442.700	61%
Belgrad	33.900	17%	100%	90.000	13%
Zagrzeb	27.500	13%	98%	84.800	12%
Sofia	22.700	11%	97%	81.700	11%
Budapeszt	6.500	3%	89%	20.700	3%
Razem	204.200	100%	96%	719.900	100%

4.6.1.1.2.1 Portfel nieruchomości handlowych w Polsce

Całkowita powierzchnia najmu brutto w 2 centrach handlowych w Polsce, w Warszawie i Częstochowie, wynosiła 114 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 95%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 3,3 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 21,5 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 6,2% i wynosiła 442.700 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 443.000 euro na dzień 31 grudnia 2021 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Polsce:

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

4.6.1.1.2.2 Portfel nieruchomości handlowych w Belgradzie

Łączna powierzchnia najmu netto w centrum handlowym w Belgradzie, obejmuje 34 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 100%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 4,4 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 18,7 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 8,5% i wynosiła 90.000 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 90.700 euro na dzień 31 grudnia 2021 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Belgradzie:

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

4.6.1.1.2.3 Portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu

Łączna powierzchnia najmu netto w centrum handlowym w Zagrzebiu, obejmuje 28 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 98%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 4,0 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 21,7 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 8,3% i wynosiła 84.800 euro na dzień 31 grudnia 2022 r., w porównaniu do 85.400 euro na dzień 31 grudnia 2021 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita	Rok
		pow. najmu brutto	
	(%)	(m kw.)	ukończenia
Avenue Mall Zagreb	70%	27.500	2007
Razem		27.500	

4.6.1.1.2.4 Portfel nieruchomości handlowych w Sofii

Łączna powierzchnia najmu netto w centrum handlowym w Sofii, obejmuje 23 tys. m kw. Poziom najmu wyniósł 97%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wyniósł 4,1 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 22,3 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,2% i wynosiła 81.700 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 80.500 euro na dzień 31 grudnia 2021 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Sofii:

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

4.6.1.1.2.5 Portfel nieruchomości handlowych w Budapeszcie

Łączna powierzchnia najmu netto w centrum handlowym w Budapeszcie, obejmuje 6 tys. m kw. Poziom najmu wyniósł 89%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wyniósł 4,9 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 18,1 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 6,0% i wynosiła 20.700 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 21.600 euro na dzień 31 grudnia 2021 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Budapeszcie:

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

4.6.1.2 Nieruchomości w budowie

Na dzień 31 grudnia 2022 r. portfel nieruchomości w budowie składał się z 3 budynków biurowych o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 61 tys. m kw. Łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła 241.469 zł (51.487 euro).

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości w budowie:

Projekt	Segment	Lokalizacja	Udział GTC	Całkowita	Planowane ukończenie
				pow. najmu brutto (m kw.)	
Matrix C	biura	Zagrzeb, Chorwacja	100%	10.500	Q2 2023
Center Point 3	biura	Budapeszt, Węgry	100%	36.000	Q3 2025
Rose Hill Campus	biura	Budapeszt, Węgry	100%	14.700	Q1 2024
Razem				61.200	

4.6.1.3 Działki pod zabudowę komercyjną

Zarząd przeprowadził dogłębną analizę całego portfela aktywów, równolegle podejmując decyzję o skoncentrowaniu wysiłków Grupy na projektach deweloperskich wyłącznie na najsilniejszych rynkach, przy równoczesnym wsparciu jedynie dla tych projektów w jej portfelu, które dają najsilniejszy średniookresowy potencjał wzrostu. Jednocześnie zarząd zdecydował o ograniczeniu przydziału środków na projekty, które wykazują długoterminowy horyzont inwestycyjny. Powyższa decyzja skutkuje zmianą harmonogramu niektórych z projektów znajdujących się w portfelu gruntów GTC, odsunięciem ich w czasie lub przeznaczenie ich na sprzedaż.

Dodatkowo, w niektórych przypadkach, ze względu na spadek poziomu konsumpcji i osłabianie się siły nabywczej, harmonogram osiągnięcia stabilizacji niektórych ukończonych i przynoszących przychody nieruchomości w regionie SEE musiał zostać poddany weryfikacji, a tym samym oczekiwania związane z ustabilizowaniem się przychodów zostały odroczone.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa posiadała grunty zaklasyfikowane jako grunty pod zabudowę komercyjną o łącznej wartości 705.389 zł (150.406 euro) i grunty przeznaczone do sprzedaży o wartości 15.000 zł (3.198 euro). Grunty pod zabudowę komercyjną zawierają projekty, których realizację Grupa planuje rozpocząć w najbliższych latach.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości planowanych do rozpoczęcia budowy w ciągu następnych 24 miesięcy:

Projekt	Segment	Lokalizacja	Udział GTC	Całkowita pow. najmu netto (m kw.)
Advance Business Center 3	biuro	Sofia, Bułgaria	100%	9.200
Spatio	project mieszkaniowy	Bukareszt, Rumunia	100%	23.100
Napred	biuro	Belgrad, Serbia	100%	72.400
Razem				104.700

Grupa posiada bogaty bank ziemi przeznaczonej pod budowę komercyjną pozwala na rozszerzenie planowanych projektów na rynkach na których będzie popyt na budynki komercyjne.

4.6.1.4 Prawo do użytkowania wieczystego gruntów

Grupa rozpoznała prawo do użytkowania wieczystego gruntów w wysokości 187.689 zł (40.020 euro) co stanowiło mniej niż 2% całości portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości). Prawo do użytkowania gruntów głównie zawiera prawo użytkowania wieczystego głównie gruntów: przeznaczonych pod zabudowę komercyjną 82.195 zł (17.526 euro), ukończonych nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 100.237 zł (21.373 euro).

4.6.2 Grunty pod zabudowę mieszkaniową

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa posiadała grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 127.987 zł (27.290 euro), co stanowiło mniej niż 1% całości portfela nieruchomości Grupy. Grunty te zawierały grunty przeznaczone na sprzedaż w Rumunii w wysokości 3.189 zł (680 euro) oraz prawo użytkowania wieczystego gruntów pod zabudowę mieszkaniową w wysokości 4.990 zł (1.064 euro).

4.6.3 Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi)

Grupa posiadała 25% udziału w centrum technologicznym (ujęte jako finansowe aktywa trwałe) o wartości przypadającej GTC 551.725 zł (117.641 euro) oraz 34% udziałów w 4 ukończonych budynkach komercyjnych (zaksięgowane jako finansowe aktywa trwałe), o wartości przypadającej GTC 59.219 zł (12.627 euro).

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa posiadała finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej o łącznej wartości 611.286 zł (130.341 euro).

Finansowe aktywa trwałe na dzień bilansowy przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.
Instrumenty dłużne (Irlandia)	551.725	-
Jednostki (Trigal)	59.219	-
Pozostałe	342	-
Razem	611.286	-

CENTRUM TECHNOLOGICZNE

W dniu 9 sierpnia 2022 r. Spółka podpisała umowę dotyczącą transakcji obejmującą wspólną inwestycję w projekt parku innowacji w hrabstwie Kildare, Irlandia. Transakcja obejmuje początkową inwestycję o wartości około 115.000 euro w projekt Kildare Innovation Campus oraz dodatkową płatność powiększającą inwestycję o 2.000 euro dokonaną w dniu 22 września 2022 r., zgodnie z warunkami umownymi. GTC objęło 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych przez luksemburską spółkę celową, co uprawnia do brania udziału w zyskach generowanych przez kampus. Instrumenty dłużne nie spełniają warunków testu SPPI i w związku z tym są wyceniane w wartości godziwej.

Kildare Innovation Campus, znajduje się na zachód od Dublina, gdzie zajmuje powierzchnię ponad 72 ha (z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane). Campus składa się z dziewięciu budynków (o powierzchni około 101.685 m kw.): sześć z nich to budynki na wynajem o określonym przeznaczeniu, takie jak przemysł, magazyny, produkcja oraz przestrzeń biurowa/laboratoryjna. Ponadto obiekt posiada trzy budynki usługowe, na które składają się hala sportowa, oranżeria, stołówka kampusu, oraz stacja zasilania. Obecnie campus generuje przychód roczny z najmu w wysokości około 6.260 euro rocznie. Istnieją plany przekształcenia kampusu w campus nauk przyrodniczych i technologii, o łącznej powierzchni około 135.000 m kw. Zgodnie z dokumentacją Transakcji, Inwestycja GTC jest chroniona poprzez zwyczajowe mechanizmy ochrony inwestorów w razie gdy pewne kluczowe etapy nie zostaną zrealizowane w satysfakcjonujący sposób.

Finansowe aktywa trwałe (Innovation Campus) wyceniane w wartości godziwej posiadły wartości 551.725 zł (117.641 euro). (więcej informacji znajduje się w notce 18 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.).

INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI W SŁOWNII I CHORWACJI

W dniu 28 sierpnia 2022 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od jednostki powiązanej z udziałowcem większościowym, 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12.600 euro. Głównym obszarem działalności Funduszu są Słowenia oraz Chorwacja z całkowitą wartością aktywów 68.750 euro. Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 r.

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości będąca w posiadaniu Funduszu:

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

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

4.7 Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy

Niniejszy komentarz rynkowy został przygotowany przez Jones Lang LaSalle IP, Inc. Jest on oparty na materiałach, które uważamy za wiarygodne. Chociaż dołożono wszelkich starań, aby zapewnić jego dokładność, nie możemy zagwarantować, że nie zawiera on błędów merytorycznych. Chcielibyśmy zostać poinformowani o takich błędach, aby móc je skorygować. Prosimy zwrócić uwagę, że przedstawione poniżej komentarze rynkowe oparte są na informacjach dostępnych nam na dzień 8 lutego 2023 r.

© 2023 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żadna część niniejszej publikacji nie może być powielana lub przekazywana w jakiejkolwiek formie lub za pomocą jakichkolwiek środków bez uprzedniej pisemnej zgody Jones Lang LaSalle. Jest ona oparta na materiałach, które uważamy za wiarygodne. Chociaż dołożono wszelkich starań, aby zapewnić jej dokładność, nie możemy zagwarantować, że nie zawiera ona błędów merytorycznych. Chcielibyśmy zostać poinformowani o takich błędach, aby móc je skorygować. Prosimy zwrócić uwagę, że przedstawione poniżej komentarze rynkowe oparte są na informacjach dostępnych nam na dzień 8 lutego 2023 r.

Na dzień wyceny i w momencie sporządzania niniejszego raportu występuje szereg negatywnych czynników które mają wpływ na rynki nieruchomości, wywierają presję na obniżenie wartości nieruchomości i zmniejszają płynność rynku. Należą do nich:

Sytuacja w Ukrainie

Pełny zakres wojny w Ukrainie i jej szersze długofalowe implikacje, choć nieznane, przyczyniają się do niestabilności światowych rynków akcji, wysokiej inflacji kosztów i opóźnień w łańcuchu dostaw, szczególnie w Europie. Ponadto znaczące sankcje nałożone na Rosję oraz ryzyko

eskalacji wojny i bezpośredniego zaangażowania krajów NATO również negatywnie wpływają na działalność gospodarczą i nastroje na rynku.

Gospodarka światowa

Szeroko rozumiana gospodarka światowa boryka się z kilkoma dodatkowymi negatywnymi czynnikami, które przyczyniają się do znacznej inflacji kosztów i powodują wzrost stóp procentowych.

Aktywność na rynku

Rynki nieruchomości można określić jako działające sprawnie, ale istnieją dowody na to, że na wielu rynkach i w wielu sektorach nieruchomości zmienia się zarówno aktywność transakcyjna, jak i nastroje kupujących i sprzedających. Istnieje ogólne przekonanie, że rynek nieruchomości ulega zmianom i istnieje ryzyko, że utrzymująca się niestabilność w połączeniu z rosnącymi stopami procentowymi będzie miała istotny i bezpośredni wpływ na ceny w miarę wzrostu stóp procentowych. Zaczynają pojawiać się przykłady większej rozpiętości ofert i renegocjacji cen, a w niektórych przypadkach dochodzi nawet do zrywania transakcji.

Niniejsza nota objaśniająca została zamieszczona w celu zapewnienia przejrzystości i bliższego przedstawienia kontekstu rynkowego, w którym została sporządzona opinia o wycenie. Ze względu na możliwość szybkich zmian warunków rynkowych, podkreślamy kluczowe znaczenie daty wyceny i radzimy poddawać wycenę regularnym i wczesnym analizom.

4.7.1 Rynek powierzchni biurowych

Organizacje działające w okresie post-pandemicznym muszą zdefiniować nowe przeznaczenie biura oraz ustalić metryki i typologie przestrzeni, które należy uwzględnić lub dostosować w celu sprostania nowym stylom pracy i potrzebom rozproszonych pracowników. Podejście do optymalizacji powierzchni będzie w dużej mierze zależało od apetytu organizacji na wdrożenie i adaptację „nowych normalnych sposobów pracy”. Akceptacja pracy hybrydowej jest kluczem do wspierania sprawności organizacyjnej i elastyczności pracowników.

Polityka pracy hybrydowej każdej organizacji oraz struktura jej wdrażania będą miały wpływ na wykorzystanie powierzchni biurowej. Będzie się ona różnić w zależności od prognozowanych szczytów wykorzystania biura przy jednoczesnym wsparciu wymagań dotyczących procesów pracy, potrzeb biznesowych i społecznych. Praca zdalna jest możliwa dzięki efektywnej technologii, łączeniu przestrzeni wyposażonych w odpowiednie narzędzia z kulturą wspierającą pracę hybrydową. Biura skoncentrowane na pracownikach stają się bardziej przyjazne i nastawione na współpracę, co wpływa na rozplanowanie przestrzeni i jej projekt przy jednoczesnym wsparciu kluczowych, wymaganych działań.

Ewolucja miejsca pracy od przestrzeni zamkniętych i biur na planie otwartym, zapewniających efektywność, w kierunku bardziej elastycznych przestrzeni oferujących opcje oparte na działaniach dla efektywności, trwa już od 10-15 lat. Pandemia przyspieszyła ten trend i położyła nacisk na doświadczenie miejsca pracy odpowiadające zróżnicowanym potrzebom zespołów i jednostek. Pracownicy chcą dziś większej elastyczności, większej autonomii i możliwości decydowania o tym, kiedy i gdzie pracują - w biurze, w domu lub w innym miejscu, oraz w przestrzeni wirtualnej.

Metodyki zwinne i inne sposoby współpracy również wymagają przeprojektowanych miejsc pracy dla różnych działań zarówno w biurze, jak i w przestrzeni wirtualnej. Ogólne doświadczenie miejsca pracy w coraz większym stopniu dotyczy wspólnych funkcji, dobrego samopoczucia, gościnności i adaptacji do stale zmieniających się potrzeb biznesowych, co prowadzi do realizacji zasad zrównoważonego rozwoju (ESG), poprzez zaoferowanie holistycznego spojrzenia na środowisko pracy.

Ponieważ 69% pracodawców ma trudności z obsadzeniem wakatów, środowisko pracy stało się najważniejszym czynnikiem przyciągającym i pozwalającym utrzymać pracowników. Przedkładając elastyczność i równowagę między życiem zawodowym a prywatnym nad wynagrodzenie, 45% pracowników biurowych chce pracować w domu przez 2 lub więcej dni w tygodniu po zakończeniu pandemii (skracając również czas dojazdu do pracy), a 24% uważa, że ich samopoczucie jest najlepiej wspierane w biurze. Choć przeznaczenie biura przesunęło się w kierunku funkcji społecznych, współpracy i innowacji, musi ono bardziej niż kiedykolwiek oferować różnorodne przestrzenie i technologie umożliwiające pracę w skupieniu (28% pracowników potrafi lepiej skupić się w biurze).

Na podstawie badań wydaje się, że przedsiębiorstwa muszą zrozumieć, jak ich pracownicy pracują w środowisku hybrydowym i zbadać możliwości zapewnienia bardziej odpowiedniej i wspierającej oferty miejsca pracy, która może adaptacyjnie odpowiadać na szybko zmieniające się potrzeby firmy i organizacji. Transformacja miejsca pracy to proces zmian, który rozpoczyna się od strategii miejsca pracy współtworzonej z pracownikami i wymaga zarządzania zmianą w całym procesie oceny, projektowania i realizacji projektów.

Biorąc pod uwagę początek pandemii w 2020 r. i przeciętną 5-letnią umowę najmu biura, większość umów najmu sprzed pandemii wygaśnie w 2025 r., dlatego też przedsiębiorstwa muszą stworzyć nową (post-pandemiczną, hybrydową) strategię miejsca pracy i odpowiednio przemysśleć swoją przestrzeń biurową w latach 2023-2024.

Budapeszt

Statystyki rynku biurowego oraz zmieniająca się dynamika rynku wciąż wywołują nierównowagę podaży i popytu. Jednakże rok 2022 charakteryzował się dużą aktywnością w zakresie wynajmu, a udział nowych transakcji netto przekroczył wolumen odnowień umów.

Chociaż najemcy są nadal ostrożni w podejmowaniu decyzji o przenosinach i przedłużeniu umów najmu, na rynku biurowym można zauważyć powoli poprawiający się poziom podaży i popytu. Wskaźnik pustostanów biurowych wzrósł jeszcze bardziej do 11,3%, podczas gdy popyt w 2022 r. nadal zapowiada stopniową poprawę sytuacji na rynku biurowym w Budapeszcie.

Całkowity zasób nowoczesnych, dostępnych powierzchni biurowych wynosi obecnie 4,25 mln m kw. i składa się z 3,475 mln m kw. spekulacyjnej powierzchni biurowej kategorii "A" i "B" oraz 775 000 m kw. powierzchni zajmowanej przez właścicieli.

Całkowita powierzchnia oddana do użytku w 2022 r. to 267.425 m kw.

Na uwagę zasługują przede wszystkim transakcje zrealizowane w 3-4 kw. Na przykład projekt H2O Faza 1, oraz zajmowany przez właściciela MOL Campus o łącznej powierzchni 75 910 m kw. W 3 kw. na rynek biurowy trafiły trzy nowe spekulacyjne budynki biurowe (Millennium Gardens, Budapest One Faza 2 i 3, oraz Major Udvar) oraz nowy budynek biurowy zajmowany przez właściciela (Bosch Campus II) o łącznej powierzchni 82 420 m kw.

Wydaje się, że w poprzednim roku brak nowej podaży był przejściowy. Na koniec 4 kwartału wolumen nowych inwestycji będących w budowie z przeznaczeniem do oddania do użytku w latach 2023, 2024 i 2025 wynosił 271 600 m kw., z czego około 97 000 m kw. jest już objęte przednajmemem.

Całkowity popyt w 2022 r. wyniósł 391 670 m kw., co oznacza 7% wzrost w stosunku do 2021 r., jednak w 4 kw. 2022 r. całkowity popyt wyniósł 101 480 m kw., co stanowi 9% spadek w stosunku do tego samego okresu roku poprzedniego. Odnowienia umów najmu stanowiły największy udział w całkowitej aktywności leasingowej z wynikiem 42%, następnie nowe umowy najmu w istniejących zasobach z wynikiem 38%, powiększenia istniejących powierzchni najmu osiągnęły 9%, umowy przednajmu w nowych inwestycjach osiągnęły 7%, podczas gdy udział budynków zajmowanych przez właścicieli wyniósł 4% całkowitego popytu.

Absorpcja netto pozostała dodatnia na koniec czwartego kwartału i wyniosła 53 480 m kw., a od początku roku osiągnęła 158 510 m kw.

Najsilniejszą aktywność najemców odnotowano na podryнку Korytarza Váci, który przyciągnął 37% całkowitego popytu. Na drugim miejscu znalazł się rynek Centralnego Pesztu z wynikiem 21%, a następnie Północnej Budy z wynikiem 14%.

Wskaźnik pustostanów biurowych wzrósł do 11,3%, co oznacza wzrost o 0,3 p.p. w ujęciu kwartalnym oraz o 2,1 p.p. w ujęciu rocznym. Najniższy współczynnik pustostanów zarejestrowano w Północnej Budzie z poziomem 4,1%, natomiast najwyższy wskaźnik pustostanów utrzymał się na podryнку Peryferii (31,8%).

Ogółem odnotowujemy trend wzrostu czynszów i opłat eksploatacyjnych w związku z niepewnością co do długoterminowych strategii biurowych korporacji, spowodowaną skutkami wojny, wzrostem cen energii i budownictwa.

Najwyższe czynsze (prime rent) są rejestrowane na podryнку Centralnej Dzielnicy Biznesowej (CBD) na poziomie 25 euro/m kw./miesiąc. Średnie czynsze w Budapeszcie za istniejące budynki klasy "A" wynoszą od 15.00 do 18.00 euro/m kw./miesiąc, a w przypadku budynków klasy "B" od 12.00 - 15.00 euro/m kw./miesiąc.

Warszawa

Rok 2022 miał przynieść długo oczekiwaną stabilizację po ponad dwuletnim okresie niepokoju związanym z Covid-19. Jednak rosyjska agresja na Ukrainie przedłużyła tę fazę zakłóceń, a rynki weszły w nowy etap niepewności. Napięcia geopolityczne, kryzys energetyczny i zmiana polityki banków centralnych wywołały obawy przed recesją. Chociaż aktywność najemców w 2022 r. w Warszawie powróciła do poziomu sprzed pandemii, obecnie wszyscy uczestnicy rynku nieruchomości pozostają niezwykle ostrożni w podejmowaniu strategicznych decyzji, ponieważ biorą pod uwagę czynniki krótkoterminowe (ograniczenia budżetowe, nowa luka podażowa, presja inflacyjna) oraz kwestie długoterminowe (praca hybrydowa, zrównoważony rozwój).

Całkowite zasoby istniejących nowoczesnych powierzchni biurowych w Warszawie wyniosły 6,3 mln m kw. w 4 kw. 2022 r., z czego 11,6% to powierzchnie dostępne do natychmiastowego użytku. Prognozuje się, że strona podażowa na przestrzeni 2023 r. zanotuje raczej słabe wyniki. W związku z tym, że najbliższe kwartały przyniosą jedynie umiarkowany wzrost aktywności budowlanej, przewiduje się, że rok 2024 również odnotuje ograniczoną liczbę nowych inwestycji wchodzących na rynek.

W 2022 r. oddano do użytku 236 800 m kw. nowej powierzchni biurowej, z czego tylko 8 700 m kw. w 4 kw. Największe przyrosty zasobów odnotowano w CBD (99 100 m kw.), Śródmieściu (88 700 m kw.) i na Mokotowie (32 000 m kw.). W ciągu roku, ukończono kilka flagowych projektów, w tym Varso Tower (63 800 m kw.) i Forest Tower (51 500 m kw.) oba zrealizowane przez HB Reavis oraz SkySawa (31 300 m kw.) zrealizowany przez PHN. W ostatnich latach, roczna nowa podaż utrzymywała się na rekordowym poziomie 200 000 - 300 000 m kw. W ciągu najbliższych dwóch lat, trend ten ulegnie odwróceniu. Zgodnie z naszą prognozą, nowe budynki biurowe planowane do oddania w 2023 r. będą miały powierzchnię 74 000 m kw. i 82 000 m kw. w 2024 r.

Pomimo zawirowań na rynku, aktywność odnotowana na rynku najmu w 2022 r. była jedną z najsilniejszych w historii. Całoroczny przyrost powierzchni wyniósł 860 000 m kw. i był zbliżony do rekordowych lat 2018-2019. W 2022 r., rynek był świadkiem zawarcia kilku spektakularnych umów najmu > 20 000 m kw. Przedsiębiorstwa z sektora finansowego, czyli PKO BP w SkySawa (przedejm, 31 300 m kw.), Pekao S.A. w Forest Tower (przedejm, 30 000 m kw.) oraz Grupa ING w Placu Unii (renegocjacja i powiększenie powierzchni, 23 500 m kw.) były liderami działań na rynku.

Na koniec grudnia 2022 r., wskaźnik pustostanów wyniósł 11,6% (10,5% w strefach centralnych i 12,4% poza centrum), co oznacza spadek o 1,1 p.p. r/r i 0,6 p.p. w stosunku do poprzedniego kwartału. W najbliższych kwartałach, obserwowany będzie stały spadek dostępności powierzchni biurowej w lokalizacjach centralnych. Podobnej tendencji, choć w wolniejszym tempie, doświadczy również wskaźnik pustostanów w lokalizacjach poza centrum.

W 4 kw. 2022 r., odnotowano brak zmian w stawkach czynszu dla najlepszych nieruchomości biurowych zlokalizowanych w centrum. Na koniec grudnia, czynsze te wahały się od 18 do 26 euro/m kw./miesiąc. Czynsze poza centrum miasta pozostały względnie stabilne na poziomie 11-17 euro/m kw./miesiąc. W najbliższych miesiącach, utrzyma się presja wzrostowa na czynsze w najlepszych lokalizacjach, szczególnie centralnych. Obecnie, głównie z powodu wyższych kosztów wykończenia powierzchni, najemcy podpisują głównie umowy długoterminowe (tj. na co najmniej siedem lat) w nowych budynkach. Krótsze umowy (od trzech do pięciu lat) nadal mogą być zawierane w starszych budynkach biurowych. Obecnie kluczowym elementem każdej umowy najmu jest elastyczność w zakresie potencjalnego powiększenia lub zmniejszenia powierzchni. Firmy chcą mieć pewność, że będą w stanie szybko dostosować swoje zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe w odpowiedzi na ryzyko związane z pracą hybrydową i zmiennymi warunkami gospodarczymi.

W 2023 r., zarówno najemcy jak i wynajmujący będą musieli zmierzyć się z rosnącymi kosztami utrzymania powierzchni. Gwałtownie rosnące ceny energii i koszty pracy przełożą się na znacznie wyższe opłaty serwisowe we wszystkich rodzajach aktywów. Według wstępnej oceny, wzrost opłat eksploatacyjnych r/r wyniesie średnio 30% (choć w niektórych przypadkach może przekroczyć 60%).

Miasta regionalne - Polska

Po łagodnym spowolnieniu aktywności najemców w 3 kw., ostatnie trzy miesiące 2022 r. ponownie przyniosły ożywienie po stronie przedsiębiorstw. W efekcie wolumen popytu w ujęciu rocznym wyniósł ponad 623 200 m kw. (+6% r/r). Fakt ten pokazuje, że nie obserwujemy spadku zainteresowania biurami w ujęciu rok do roku. Prognozowana całkowita aktywność najemców na

najbliższe lata może utrzymać się na podobnym poziomie. Tzw. "ucieczka do jakości" jest widoczna zarówno na rynku stołecznym, jak i regionalnym. Popyt na biura pozostaje w dużej mierze generowany przez przenosiny najemców do lepszych jakościowo budynków biurowych. W 2022 r., ponad 50% wolumenu aktywności najemców stanowiły umowy podpisane w budynkach niestarszych niż pięć lat, z czego 10% stanowiły umowy przednajmu. Największe umowy zawarte w 2022 r. to renegocjacja umowy z nieujawnionym najemcą w projekcie Green Day we Wrocławiu na 14 800 m kw., relokacja Capgemini w Krakowie (przednajem, 13 800 m kw., Fabryczna Office Park) oraz nowa umowa podpisana przez PWC w Katowicach w budynku KTW II na 12 900 m kw.

W 2022 r. nowe inwestycje oddane do użytku na rynkach regionalnych wyniosły ponad 405 300 m kw., z czego tylko 73 800 m kw. zostało oddane w 4 kw. Najwięcej powierzchni oddano w Katowicach (127 300 m kw.) i Krakowie (100 500 m kw.). Na koniec 4 kwartału 2022 r., w budowie znajdowało się około 600 000 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, co w porównaniu np. z 2018 rokiem, kiedy w budowie znajdowało się ponad 1 mln m kw., potwierdza znaczne spowolnienie aktywności ze strony inwestorów. W wyniku takiego poziomu podaży zgłaszanej przez deweloperów oraz bieżącej sytuacji, na największych rynkach biurowych w Polsce poza Warszawą spodziewana jest luka podażowa począwszy od 2024 r.

Na koniec 2022 r., wskaźnik pustostanów dla ośmiu głównych rynków regionalnych wyniósł 15,3%. Wskaźnik pozostał na porównywalnym poziomie do poprzedniego kwartału, ale nadal był o 1,2 p.p. wyższy niż w analogicznym okresie 2021 r. W 4 kw. 2022 r., najwyższy udział dostępnej powierzchni biurowej odnotowano w Łodzi i Katowicach - odpowiednio 21% i 17,1%. Wraz z dostarczaniem na rynek nowych projektów biurowych, wskaźnik pustostanów będzie wykazywał tendencję wzrostową na przestrzeni 2023 r., natomiast jego stopniowy spadek może nastąpić wraz z luką w nowej podaży prognozowaną na 2024 r.

W 2022 r., najlepsze aktywa na większości rynków regionalnych odnotowały wzrost czynszów o 0,25-0,50 euro/m kw./miesiąc. W 4 kw. 2022 r., najwyższe stawki wśród głównych rynków regionalnych zarejestrowano w Krakowie (14-16 euro/m kw./miesiąc), Wrocławiu (14-15,5 euro/m kw./miesiąc) i Trójmieście (13,5-15,5 euro/m kw./miesiąc). Miasta regionalne będą odczuwały presję na wzrost czynszów w najlepszych lokalizacjach ze względu na ożywienie aktywności najemców i wysokie koszty wykończenia powierzchni.

Belgrad

Zasoby biurowe Belgradu kształtują się na poziomie 1,12 mln m kw. powierzchni najmu brutto (GLA), podczas gdy zasoby spekulacyjne budynków biurowych klasy A i B wynoszą 825 000 m kw. (75%), a największa część zasobów nowoczesnych powierzchni biurowych znajduje się w Nowym Belgradzie (74%).

Belgradzki rynek biurowy zanotował rozkwit w tym roku, pomimo trwającej sytuacji geopolitycznej i ekonomicznej, dzięki kilku oddanym do użytku obiektom, które zasiły belgradzkie zasoby biurowe.

W ciągu 2022 r., na rynku przybyło 85 772 m kw. wysokiej jakości powierzchni biurowej. W trakcie realizacji jest kolejne 195 000 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, której ukończenie planowane jest na lata 2023 i 2024.

Wśród godnych uwagi realizacji znajduje się 31 piętrowy budynek Skyline AFI Tower z certyfikatem LEED Gold. W Nowym Belgradzie otwarto dwa nowe budynki biurowe: GTC Office X, a deweloper Floor Art oddał do użytku projekt Bridge Plaza. W Nowym Belgradzie otwarto również budynek biurowy klasy B - Alco BC 1.

W 2023 r., spodziewamy się kolejnych premier budynków biurowych, szczególnie w rejonie Nowego Belgradu i Centrum Miasta. W szczególności chodzi o budynek biurowy klasy A - Revolucija zrealizowany przez lokalnego dewelopera Granit Invest i BIGZ. AFI kontynuuje kolejną fazę projektu Airport City oraz realizację kompleksu biurowego Zmaj położonego przy autostradzie E75. Kontynuowane są również prace budowlane nad budynkiem biurowym TB 65. Również Grupa GTC przygotowuje nowy projekt w rejonie Napred.

Belgradzki rynek biurowy odnotował 61 transakcji obejmujących powierzchnie biurowe o łącznym wolumenie najmu ok. 59 000 m kw. w 4 kw. 2022 r. Podsumowując cały rok, roczny wolumen najmu w 2022 r. osiągnął rekordowy poziom 230 000 m kw. co stanowi wzrost o 45% w ujęciu rocznym. 86% rocznego popytu odnotowano w budynkach biurowych klasy A. Średnia wielkość transakcji wzrosła do blisko 1 000 m kw. głównie z powodu zwiększonego popytu na większe lokale. Na przykład po złagodzeniu ograniczeń związanych z COVID-19 w 2021 r., kiedy niektórzy najemcy zmniejszyli swoje biura, w 2022 r. odnotowano zwiększoną aktywność w zakresie większych transakcji, rejestrując 69 transakcji obejmujących powierzchnie o wielkości 1 000 m kw. i więcej, w porównaniu z liczbą 31 dużych transakcji w 2021 r.

Czynsze wywoławcze wynoszą od 14,5 do 17,0 euro/m kw./miesiąc (wzrost z 16,5 euro odnotowanych w 2021 r.) w budynkach biurowych klasy A.

W związku z dużą aktywnością najemców i brakiem nowej podaży, wskaźnik pustostanów kontynuował swój trend spadkowy i obniżył się z 7,75% do poziomu poniżej 5,00% na koniec 2022 r., przy czym należy oczekiwać stabilizacji poziomu pustostanów, mając na uwadze projekty w przygotowaniu, które mają zostać oddane do użytku w latach 2023-24.

Zagrzeb

Rynek biurowy w Zagrzebiu rozwija się i dojrzewa. Większość zasobów biurowych znajduje się w Centrum miasta, Nowym Zagrzebiu oraz Dzielnicy Biznesowej Wschodniej i Zachodniej. Chorwacki rynek wynajmu biur ma więcej zasobów niż rynek belgradzki, który ma dwa razy większą liczbę ludności. Zasoby biur klasy A i B wynoszą około 1,5 mln m kw.

Zagrzebski rynek biurowy zakończył rok 2022 jeszcze jedną nową premierą na rynku tj. ukończono pierwszą fazę projektu City Island, co przyczyniło się do zwiększenia całkowitej podaży zasobów nowoczesnych powierzchni biurowych w Zagrzebiu o dodatkowe 15.000 m kw. powierzchni GLA. Podsumowując cały 2022 r., w Zagrzebiu oddano do użytku dwa budynki biurowe o łącznej powierzchni ok. 20 500 m kw. Tym samym całkowita podaż nowoczesnych powierzchni biurowych w Zagrzebiu wynosi obecnie ok. 1 552 700 m kw., z czego udział powierzchni klasy A wynosi 38%, a klasy B - 62%. Ponadto w budowie lub w fazie przygotowania znajduje się kilka nowych projektów biurowych, w tym budynek biurowy Radnicka 75 o powierzchni 3 300 m kw. GLA, którego ukończenie planowane jest na 1 kw. 2023 r. oraz Grawe Garden Centar o powierzchni 2 100 m kw. GLA, którego realizacja powinna zakończyć się w 3 kw. 2023 r. Ponadto wiosną 2022 r., rozpoczęła się realizacja budynku biurowego Matrix C, trzeciego etapu parku biurowego Matrix należącego do GTC.

W 2022 r., po umiarkowanej aktywności w zakresie wynajmu w pierwszym kwartale, (9 800 m kw.) aktywność w zakresie wynajmu wzrosła w drugim kwartale i objęła 20.400 m kw. W trzecim kwartale, aktywność w zakresie wynajmu utrzymywała się na poziomie zgodnym z praktyką rynkową dotyczącą miesięcy letnich, kiedy to aktywność najemców jest mniejsza, z wynikami na podobnym poziomie jak w pierwszym kwartale. Jednak w czwartym kwartale aktywność na rynku wzrosła do 22 560 m kw., co w efekcie dało całkowitą aktywność na rynku najmu w 2022 r. na poziomie 62 600 m kw. Poziom czynszu mieści się obecnie w przedziale 13,00 - 15,50 euro/m kw./miesięcznie i jest mało prawdopodobne, aby w najbliższym czasie uległ on znacznej zmianie. Jednak w niektórych przypadkach, dotyczących najlepszych powierzchni biurowych, niedawno wybudowanych i położonych w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach, ceny wywoławcze wahają się w granicach 16-17 euro/m kw./miesięcznie.

Bukareszt

Zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych w Bukareszcie osiągnęły poziom 3,32 mln m kw. na koniec 2022 r., po oddaniu do użytku 5 budynków o łącznej powierzchni najmu brutto 105 000 m kw. do końca trzeciego kwartału 2022 r. W sumie w ciągu 2022 r., w Bukareszcie oddano do użytku 124 500 m kw. budynków biurowych, o 49% mniej niż podaź w 2021 r.

Na podryнку Centrum-Zachód oddano do użytku 2 budynki o najwyższym udziale w nowej podaży (45%). Projekty Sema Offices London & Oslo, o łącznej powierzchni 31 500 m kw. zrealizowane przez River Development, zostały oddane do użytku w 1 kw., a AFI Tech Park (Faza 2) o łącznej powierzchni 24 500 m kw. zrealizowany przez AFI Europe, został oddany do użytku w 2 kwartale.

Podrynek Centrum odpowiadał za 22% podaży, z 2 oddanymi budynkami: Tandem, zrealizowany przez Forte Partners, o powierzchni całkowitej 21 000 m kw. w 1 kwartale, oraz H Tudor Arghezi 21, zrealizowany przez Hagag, o powierzchni całkowitej 7 000 m kw. GLA, w 3 kwartale.

Projekt Equilibrium (Faza 2), o powierzchni 19 500 m kw. zrealizowany przez Skanska, został oddany do użytku w 4 kw. w dzielnicy Floreasca-Barbu Vacarescu (stanowiąc 16% podaży w 2022 r.). Projekt @ EXPO B1 & B2, o łącznej powierzchni 21 000 m kw. zrealizowany przez Atenor, został oddany do użytku w 1 kw. w dzielnicy Północno-Zachodniej (Expozitie) (stanowiąc 17% podaży w 2022 r.).

Całkowity wolumen transakcji brutto w Bukareszcie w 4 kw. 2022 r., wyniósł prawie 85 000 m kw. i był o 29% wyższy niż w poprzednim kwartale, ale prawie taki sam jak w 4 kw. 2021 r. W całym 2022 r., w Bukareszcie wynajęto łącznie 286 100 m kw. powierzchni i był to wynik zbliżony do odnotowanego w 2021 r. Jednak popyt netto wzrósł o 3% w porównaniu z 2021 r., do 140 500 m kw.

Odnowienia umów i renegocjacje miały największy udział w całkowitym wolumenie transakcji w 2022 r.

Większość najemców wybierała powierzchnie biurowe wyższej jakości, około 85% powierzchni wynajętej w 4 kwartale znajdowało się w budynkach klasy A.

Największe transakcje odnowienia umów w 2022 r., należały do Infineon, gdzie zawarto umowę odnowienia najmu i powiększenia powierzchni w Novo Park z wolumenem 10 000 m kw. (w 3 kw.) oraz NXP, która odnowiła 9 900 m kw. w Campus 6.1 (w 3 kw.).

Wskaźnik pustostanów w całym 2022 r. odnotowywał stały spadek, z 14,3% w 1 kw. do 12,5% w 4 kw. Był to głównie efekt wyższego poziomu popytu netto w tym okresie oraz stosunkowo niskiej podaży.

Czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe w Bukareszcie wzrosły w 2022 r. o około 8% z 18,5 euro w 1 kw. do 20 euro za m kw./miesiąc w 4 kw., głównie w celu absorpcji presji inflacyjnej poprzez indeksację.

Sofia

Obecne zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych do wynajęcia w Sofii osiągnęły 2,11 mln m kw. na koniec 2022 r., z czego 61% zalicza się do klasy A.

Aktywność budowlana w drugiej połowie 2022 r. spadła o 9% w porównaniu z 1 połową r. i wynosi 228 300 m kw. Dwa małe projekty o łącznej powierzchni 10 000 m kw. zostały oddane do użytku w rejonie Szerokiego Centrum i Hladilnika, a projekt o powierzchni 12 000 m kw. w CBD wznowił realizację. Większość aktywności budowlanej jest zlokalizowana w Hladilnika (22%) i wzdłuż Tsarigradsko Shosse (26%). Nowe pozwolenia na budowę spodziewane są w dzielnicach Hladilnika i Business Park Sofia.

W drugiej połowie 2022 r., w Sofii oddano do użytku około 42 000 m kw. powierzchni. Jest to gwałtowny spadek w porównaniu z wolumenem w 2021 r. (216 000 m kw.). Ponad połowa (55%) powierzchni, które zostały dostarczone w 2022 r., jest już wynajęta.

Odnutowano mocny koniec roku dla rynku powierzchni biurowych w Sofii, z popytem netto na poziomie 78 800 m kw. w drugiej połowie 2022 r. Wynik ten daje łącznie 158 100 m kw. za cały rok, co stanowi wzrost o 11% w porównaniu z wolumenem popytu netto w 2021 r.

Kolejnym pozytywnym aspektem jest zauważalny wzrost absorpcji netto, z 52 700 m kw. w drugiej połowie 2022 r. i łącznie 77 700 m kw. w całym roku. Jest to wciąż poniżej poziomów sprzed pandemii, ale zdecydowanie stanowi powiew świeżości dla deweloperów powierzchni biurowych, ponieważ spowodowało zauważalny spadek pustostanów, do poziomu odległego od granicy dwudziestu procent.

Jednak na rynku nadal dominują relokacje, obejmujące te same wielkości powierzchni lub skutkujące nieznacznym zmniejszeniem powierzchni przez dojrzałe przedsiębiorstwa, a znaczną część wzrostu absorpcji netto można przypisać młodszy podmiotom, które w ostatnich kilku kwartałach dynamicznie się rozwijają.

Najlepsze nieruchomości biurowe klasy A nadal cieszą się dużym popytem, ponieważ przedsiębiorstwa coraz częściej stawiają na wysokiej jakości środowisko pracy, aby przyciągnąć utalentowanych pracowników na coraz bardziej konkurencyjnym rynku pracy. Praca hybrydowa nadal jest normą, a poziom frekwencji tylko nieznacznie wzrasta.

Znaczna część przedsiębiorstw, które zmieniły lokalizację lub zmieniły warunki najmu w 2022 r., stawia w dłuższej perspektywie na wskaźnik hybrydowy pomiędzy 40% a 50%. Pozytywnym aspektem jest fakt, że firmy BPO i IT nadal zwiększają rozmiar swoich operacji w Sofii, co stanowi przeciwwagę dla powyższego trendu i spowodowało dodatnią absorpcję netto.

Szacuje się, że w 2023 r. oddane zostanie około 83 000 m kw. powierzchni, z czego około 18% jest już wstępnie wynajęte, a kolejne 24% to powierzchnie zajmowane przez właścicieli, zaś pozostałe to powierzchnie spekulacyjne.

Wskaźnik pustostanów w Sofii spadł do 18,8% w porównaniu z 20,1% na koniec 1 połowy 2022 r. Poziom pustostanów spadł we wszystkich podrynkach, w tym w Tsarigradsko Shosse, gdzie pustostany wynoszą obecnie 32%.

Spadający poziom pustostanów, szczególnie w bardziej konkurencyjnych podmiejskich dzielnicach, zwiększony wolumen transakcji i wysoka inflacja wywarły presję na wzrost poziomu czynszów, co spowodowało niewielki wzrost średnich czynszów wywoławczych o 1,7%. Rozbieżności pomiędzy poszczególnymi podrynkami utrzymują się, ponieważ średnie stawki wywoławcze w obszarach o podaży kształtującej się poniżej rynku, takich jak Hladilnika, wzrosły o 1,8%, podczas gdy poziom czynszów na Tsarigradsko Shosse nieznacznie spadł o 0,5%. Czynsze za najlepsze powierzchnie również wzrosły do 15,5 euro/m kw., podczas gdy czynsze za powierzchnie klasy A wahają się od 11,5 do 15,5 euro/m kw. w zależności od podryнку i specyfikacji budynku.

4.7.2 Rynek nieruchomości handlowych

Polska

Prognozy na najbliższe cztery lata wskazują, że Polska osiągnie lepsze wyniki i zmniejszy dystans do krajów strefy euro. Przewiduje się wznowienie dynamiki nadrobienia zaległości wraz ze słabnącą inflacją.

Chociaż w pierwszych miesiącach 2023 r. może nastąpić kontynuacja trudnych warunków rynkowych z 2022 r., oczekuje się, że w miarę upływu roku negatywne krótko- i średnioterminowe czynniki gospodarcze będą słabnąć.

Podczas gdy strefa euro i Polska prawdopodobnie odnotują ujemną dynamikę wzrostu PKB w 2023 r., dla Polski przewiduje się odbicie z łącznym wzrostem o 9,1% w latach 2023-2026, w porównaniu do 5,9% dla strefy euro w tym samym okresie (Oxford Economics).

Zdrowe podstawy rynku handlu detalicznego znajdują odzwierciedlenie w bardzo pozytywnej prognozie sprzedaży detalicznej na najbliższe dwa lata. Średni wzrost sprzedaży detalicznej w Polsce rok do roku (ceny realne) ma wynieść 3,6% w latach 2023-2026 wobec 1,4% dla strefy euro. Tak solidna dynamika może być jednak częściowo osłabiona i odsunięta w czasie poprzez dalszą presję inflacyjną wywierającą coraz większy wpływ na konsumentów w Polsce.

Po drugie, pandemia COVID-19 doprowadziła do istotnych zmian w nawykach konsumenckich i wpłynęła na bezprecedensowy wzrost sprzedaży e-commerce ze względu na wprowadzony lockdown i środki dystansu społecznego dla konsumentów w Polsce. Jednak wraz z powrotem polskich konsumentów do zakupów w sklepach stacjonarnych, tempo wzrostu sprzedaży e-commerce ogółem wraca do poziomu sprzed epidemii (13% r/r prognozowane na 2023 r.). Tym samym jednym z głównych wyzwań będzie dostarczenie najlepszych w swojej klasie rozwiązań omnichannel dla klientów placówek stacjonarnych i nabywców w internecie.

Pomimo trudnych warunków rynkowych, rok 2022 zakończył się bardzo dobrym wynikiem w zakresie nowo oddanej powierzchni. Całkowita powierzchnia oddana do użytku w tym r. wyniosła prawie 500.000 m kw., znacznie powyżej 5-letniej średniej dla wszystkich formatów handlowych. Około 52% tej powierzchni zostało oddane do użytku w parkach handlowych, co stanowi najlepszy roczny wynik w historii rynku. Na kolejnych miejscach znalazły się wolnostojące magazyny, na które przypadło 21%, obiekty typu convenience (17%) oraz centra handlowe (9%).

Wśród największych obiektów handlowych, które zostały otwarte w 2022 r. znalazły się: Centrum Handlowe Karuzela w Kołobrzegu (30 000 m kw. GLA), Retail Park Atut Ruczaj 2 w Krakowie (+25 000 m kw. GLA), Retail Park Atut Galicyjska w Krakowie (20.000 m kw.), Retail Park Aniołów Park w Częstochowie (17.500 m kw. GLA), oraz samodzielny magazyn Agata Meble w Radomiu (17.000 m kw. GLA).

Jednocześnie jednak ok. 22.600 m kw. GLA zostało wycofane z rynku w związku z zamknięciem centrum handlowego i parku handlowego oraz redukcją powierzchni handlowej w centrum handlowym Supersam w Katowicach.

W rezultacie, na koniec 2022 r., całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce, obejmujące formaty wielkopowierzchniowe i centra typu convenience, wyniosły łącznie 16,9 mln m kw. GLA. Czterysta dziewięć centrów handlowych odpowiada za 9,9 mln m kw. tej powierzchni, co daje zagęszczenie centrów handlowych na poziomie 260 m kw. na 1 000 mieszkańców, czyli więcej niż średnia europejska wynosząca 255 m kw. na 1 000 mieszkańców, ale wciąż mniej niż średnia dla Europy Zachodniej (279 m kw. na 1 000 mieszkańców).

Średni wskaźnik pustostanów dla ośmiu głównych aglomeracji w Polsce wyniósł w pierwszej połowie 2022 r. ok. 5,2% (biorąc pod uwagę format centrum handlowego), odnotowując spadek o 73 p.b. rok do r.

Niemniej jednak pandemia miała ograniczony wpływ na poziom pustostanów w centrach handlowych w głównych aglomeracjach. Najniższy wskaźnik pustostanów (1,9%) odnotowano w aglomeracji krakowskiej, co oznacza spadek wskaźnika w porównaniu z pierwszym półroczem 2021 r. (2,8%). Natomiast w aglomeracjach łódzkiej, poznańskiej, szczecińskiej i trójmiejskiej zaobserwowano niewielki wzrost wskaźnika pustostanów w przedziale od 0,3% p.p. do 0,7% p.p. w porównaniu do 1 półrocza 2021 r.

Aglomeracja warszawska

Aglomeracja warszawska pozostaje największym rynkiem w Polsce, oferując 2,02 mln m kw. w wielkopowierzchniowych formatach handlowych (GLA > 5 000 m kw.). Na rynku warszawskim dominuje format centrum handlowego, z 66% udziałem obiektów wielkopowierzchniowych w jego zasobach.

Pod względem gęstości centrów handlowych, Warszawa z poziomem 500 m kw. na 1 000 mieszkańców plasuje się w połowie stawki wśród ośmiu największych polskich aglomeracji. Poznań i Wrocław prowadzą w rankingu z odpowiednio 717 i 678 m kw. na 1 000 mieszkańców. Jednocześnie siła nabywcza aglomeracji warszawskiej sięgająca 12 525 euro na mieszkańca/rok jest najwyższa w kraju (przekracza średnią krajową wynoszącą 7 893 euro o 57%).

Obecnie w aglomeracji warszawskiej w budowie znajduje się ok. 53.000 m kw. powierzchni najmu (GLA), na którą składają się formaty centrów i parków handlowych. Największym realizowanym projektem jest przebudowa Nowego Fortu Wola przez Mayland (28.000 m kw. GLA).

Średni wskaźnik pustostanów w aglomeracji warszawskiej pozostał stabilny i w sierpniu 2022 r. wynosił 5,3% całkowitych istniejących zasobów (biorąc pod uwagę format centrum handlowego), co plasuje Warszawę na umiarkowanym poziomie w porównaniu do głównych aglomeracji, tuż poniżej Poznania i Trójmiasta.

Czynsze za najlepsze powierzchnie w Warszawie, definiowane jako czynsze za lokal o powierzchni 100 m kw. dla najemcy z sektora mody i akcesoriów odnotowane w najlepszych centrach handlowych na rynku, w czwartym kwartale 2022 r. kształtowały się na poziomie 98 - 108 euro/m kw./miesiąc, co jest najwyższą wartością odnotowaną w Polsce.

Belgrad

Mimo, że w czwartym kwartale odnotowano pojawienie się nowego szczepu koronawirusa, nie wprowadzono z tego powodu żadnych nowych ograniczeń.

Rynek handlu detalicznego stał się względnie nasycony w 2020 r., wraz z otwarciem Centrum Handlowego BEO oraz iBW Galerija.

Całkowite zasoby na rynku wynoszą 421 000 m kw. powierzchni, co daje nasycenie w wysokości 254 m kw. na 1 000 mieszkańców.

Podsumowując cały rok, podaż powierzchni handlowej w Belgradzie wzrosła o ok. 25.000 m kw. dzięki oddaniu do użytku trzech parków handlowych, które zlokalizowane są w gminach podmiejskich. W całym ubiegłym roku segment parków handlowych przejawiał największą aktywność spośród wszystkich sektorów powierzchni handlowych, a trend ten utrzyma się również w nadchodzącym okresie. W najbliższej przyszłości, belgradzkie zasoby powierzchni handlowych zostaną wzbogacone dzięki oddaniu do użytku czterech parków handlowych w ciągu 2023 r. Izraelski inwestor AFI zapowiedział budowę AFI City Zmaj, po nabyciu lokalizacji Zmaj przy autostradzie E75.

W ciągu 2022 r., w całym Belgradzie odnotowano dużą aktywność w zakresie wynajmu. Najbardziej preferowanym przez najemców schematem handlowym był park handlowy, a następnie centrum handlowe. Kilka międzynarodowych marek weszło na serbski rynek w 2022 r. w ramach istniejących i nowo otwartych obiektów handlowych, a także w najlepszych lokalizacjach przy głównych ulicach, a były to m. in.: Elisabetta Franchi, Karl Lagerfeld, Furla, s. Oliver, Colin's, czy DoGo.

Okres pandemii doprowadził do pewnych zmian w zachowaniach konsumentów na całym świecie, a pojawiające się trendy obejmowały rozwój internetowych platform spożywczych, wzrost popytu na usługę "click & collect", podczas gdy sprzedawcy detaliczni zaczęli stosować różne modele omnichannel, sprzedając na platformach społecznościowych, uruchamiając sklep internetowy itp. Doświadczenie klienta stało się kluczowe, a wynajmujący starają się podążać za globalnymi trendami i ulepszać ofertę poprzez dostarczanie konsumentom dodatkowych korzyści, szczególnie w segmencie gastronomicznym i rozrywkowym. Dodatkowo operatorzy tacy jak Wolt i Glovo stale poszerzają swoją ofertę, od kategorii F&B po wystrój wnętrz i majsterkowanie, natomiast w 2022 r. nastąpiło otwarcie pierwszych sklepów konceptu ship-from-store.

Średnie stawki czynszu za najlepsze powierzchnie wynoszą obecnie około 26,00 - 28,00 euro/m kw./miesiąc.

Zagrzeb

W 2022 r., centra handlowe mogły działać praktycznie bez większych ograniczeń, a ich aktywność ustabilizowała się na poziomie sprzed pandemii.

W drugiej połowie 2022 r., rynek handlowy Zagrzebia odnotował otwarcie Retail Park Branimirova, zrealizowanego przez osijeckiego dewelopera M-Nekretnine, o łącznej powierzchni 8 000 m kw. Podsumowując cały rok, dzięki temu ostatniemu obiektowi, całkowite zasoby

handlowe w Zagrzebiu wzrosły do poziomu 538 600 m kw. powierzchni najmu. Jeśli chodzi o przyszłą ofertę, zasoby handlowe Zagrzebia zostaną wzbogacone o dwa parki handlowe w 2023 r., które są obecnie w fazie realizacji i oba mają zostać ukończone w drugiej połowie 2023 r.

Zagęszczenie centrów handlowych w Zagrzebiu wynosi około 645 m kw. na 1 000 mieszkańców. W ostatnich latach dominującą siłą na rynku centrów handlowych w Zagrzebiu byli najemcy. Jednak wraz z poprawą warunków ekonomicznych i rynkowych odnotowaliśmy stabilizację pozycji centrów handlowych na rynku oraz zasadnicze przesunięcie najemców w kierunku obiektów o wyższej jakości i lepszych parametrach.

Jeśli chodzi o nowych graczy na zagrzebskim rynku handlowym, w ciągu 2022 r. na rynek weszło kilka nowych marek, w tym Equivalenza, największa hiszpańska marka kosmetyczna, która otworzyła swój pierwszy sklep w zagrzebskiej strefie przy głównej ulicy handlowej miasta w pierwszej połowie roku, a także kanadyjska marka obuwnicza Aldo, która otworzyła swój pierwszy sklep outletowy w drugiej połowie roku.

Średnie stawki czynszu w najlepszych centrach handlowych wynoszą obecnie około 19,00 - 21,00 euro/m kw.

Sofia

Niestabilna sytuacja gospodarcza nie wpływa negatywnie na rozwój parków handlowych i wzrost liczby najemców, którzy decydują się na wejście do tych obiektów.

Pod koniec 2022 r., w kraju odnotowano wzrost konsumpcji, co przełożyło się odpowiednio na wzrost zapotrzebowania na powierzchnie handlowe.

Parki handlowe zyskują pierwszeństwo w realizacji, ponieważ charakteryzują się efektywniejszą dystrybucją środków budżetowych i rentownością. Zajmują one kluczową pozycję w obszarach handlowych. Zainteresowanie ich realizacją wynika z krótkiego czasu budowy, niskich kosztów ponoszonych przez najemców na utrzymanie przestrzeni wspólnych lokali, a w efekcie dużego przepływu osób ze względu na niższe ceny dla konsumentów.

W porównaniu z pierwszą połową 2022 r., całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Bułgarii, w tym centra handlowe, parki handlowe i centra outletowe, wzrosły w ciągu drugiego półrocza o 70 250 m kw. Obecnie wynoszą one ponad 1,17 mln m kw., z czego 542 800 m kw. znajduje się w Sofii. Przy zasobach na poziomie 815 000 m kw. w całym kraju, segment centrów handlowych nie odnotował w ostatnich latach żadnych nowych realizacji i ten trend utrzyma się w 2023 r.

W 2022 r. w Sofii nie oddano do użytku żadnego nowego centrum handlowego. Ten sam trend utrzyma się w latach 2023 i 2024. Deweloperzy i sprzedawcy koncentrują się na parkach handlowych. Co więcej, w 2022 r. w Sofii nie otwarto ani jednego parku handlowego.

W pierwszej połowie 2022 r., otwarto dwa parki handlowe: Sevlievo Retail Park i Via Park Sever w Płowdiw, o łącznej powierzchni użytkowej brutto 22 000 m kw. Jednak w drugiej połowie 2022 r. otwarto kilka parków handlowych w innych częściach kraju: Retail Park Pernik Plaza, Sliven Retail Park, Razlog Retail Park, Smolyan Retail Park, Karlovo Retail Park, Holiday Park Retail Park - Pazardzhik, Retail Park Haskovo, oraz Retail Park Kardjali, o łącznej powierzchni użytkowej brutto 70 250 m kw.

Projekty parków handlowych planowane w Sofii mają łączną powierzchnię 130 000 m kw. GLA. Termin oddania niektórych z nich był początkowo przewidywany na przełom 2023 i 2024 r., ale od tego czasu przesunął się na koniec 2024 r. lub początek 2025 r.

Całkowita dostępność powierzchni w 3 parkach handlowych w Sofii wynosi 79 000 m kw., przy 99% obłożeniu.

Popyt konsumencki skierowany jest do sieci dyskontowych, drogerii, sklepów sportowych, supermarketów, a także specjalistycznych sklepów meblowych i z wyposażeniem wnętrz.

Głównym motorem napędowym są sklepy z artykułami szybkozbywalnymi, drogerie i sklepy sportowe, które kontynuują swoją ekspansję w Sofii i miastach regionalnych. Sklepy dyskontowe i marki odzieży budżetowej, które weszły na rynek w ostatnich latach, również dodają nowe sklepy.

Fakt ten pobudził przedsiębiorców do rozwijania swojej działalności i aktywnej ekspansji w mniejszych miastach i uważamy, że ta ekspansja będzie kontynuowana w ciągu najbliższych dwóch lat.

Do końca 2022 r., parki handlowe w Bułgarii osiągną powierzchnię 355 500 m kw. Ponadto łącznie prawie 187 000 m kw. oczekuje na oddanie do użytku.

Polska sieć dyskontowa Pepco kontynuowała aktywną rozbudowę sieci sklepów. W 2021 r. firma otworzyła 39, a w 2022 r. 31 nowych sklepów w Bułgarii. Na chwilę obecną, sieć liczy 134 sklepy. Przedsiębiorstwo planuje otworzyć kolejne 34 sklepy w 2023 r.

Polski detalista fast fashion LPP (House, Cropp, Sinsay) również aktywnie zwiększa liczbę sklepów w kraju. W 2021 r., operator otworzył 7 sklepów, a do końca 2022 r. powstało 28 nowych sklepów. Jednocześnie firma ogłosiła plan ekspansji, którego celem jest otwarcie w 2023 r. nowych sklepów w Bułgarii dla swoich marek, odpowiednio: Sinsay - 18 placówek, Cropp - 3 placówki, Reserved + RE Kid - 1 placówka, House - 2 placówki, oraz Mohito - 1 placówka).

Niemiecka sieć sklepów dyskontowych KiK zakończyła rok 2021 posiadając 21 sklepów w Bułgarii. Podobnie było w 2022 r. Będąc obecnie posiadaczem 42 sklepów, plany sieci zakładają otwarcie 100 sklepów w Bułgarii, poprzez dodanie 10-15 nowych lokalizacji rocznie.

Niemiecka sieć dyskontów z artykułami gospodarstwa domowego Tedi, która ostatnio weszła na rynek bułgarski z formatem sklepu od 700 do 800 m kw., planuje otwarcie pierwszych 10 sklepów w Bułgarii w 2023 r.

Duńska firma JYSK rozpoczęła działalność w Bułgarii w 2005 r. Obecnie, JYSK Bulgaria posiada 49 sklepów oprócz swojej działalności e-commerce. Firma planuje kontynuować ekspansję dzięki nowym sklepom na lokalnym rynku w 2023 r., a także rozpocząć dostawy w Turcji. JYSK Bulgaria otworzy co najmniej 6 nowych sklepów w Bułgarii w 2023 r.

W ostatnich miesiącach 2022 r., wskaźnik pustostanów w Sofii wzrósł do 6,6%.

Czynsze za najlepsze powierzchnie wynoszą obecnie 35 euro/m kw./miesiąc dla centrów handlowych, 8-10 euro/m kw./miesiąc dla parków handlowych i 50 euro/m kw./miesiąc dla głównych ulic handlowych.

Czynsze za najlepsze powierzchnie dotyczą dobrze zlokalizowanego sklepu o powierzchni 100 m kw. z kategorii moda i akcesoria. Lokal stanowi część czołowych aktywów handlowych w stolicy (dla parków handlowych - lokale o powierzchni 2.000 m kw.).

4.7.3 Rynek inwestycyjny

Polska

W ciągu 2022 r., wolumen inwestycji w Polsce osiągnął próg niemal 6 miliardów euro, co przekłada się na czwarty najlepszy wynik całoroczny w historii, jednak w porównaniu z rokiem 2021 odnotowano spadek o 6%. Pomimo utrzymującej się silnej koniunktury, wyniki są zróżnicowane w poszczególnych sektorach nieruchomości i podtypach aktywów.

W 2022 r., całkowita wartość inwestycji w nieruchomości biurowe w Polsce osiągnęła 2,2 mld euro, przekraczając o 26% całoroczny wolumen z poprzedniego roku. Imponująca wartość kapitału ulokowanego w segmencie biurowym została wygenerowana przez kluczowe warszawskie transakcje o bezprecedensowej skali. Umowy zawarte na rynkach regionalnych stanowiły ponad 50% obrotów w 2022 r. Kapitał amerykański i europejski zdominował ogólny wolumen we wszystkich sektorach w 2022 r. Inwestorzy europejscy byli reprezentowani głównie przez Niemcy, Czechy i Szwecję.

Rosnące koszty finansowania i realizacji inwestycji spowodowały wzrost stóp kapitalizacji za powierzchnie biurowe. Jednak najlepsze w swojej klasie aktywa, co było widać w ostatnim roku, pozostają bardzo atrakcyjnym produktem inwestycyjnym. Na koniec 4 kwartału, stopa kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Warszawie, przy pięcioletnich umowach najmu, była oczekiwana na poziomie ok. 5,25%. Stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów w Krakowie i Wrocławiu, które pozostają głównymi miastami regionalnymi, wynoszą obecnie ok. 6,00%.

Wolumen inwestycji handlowych w 2022 r., przekroczył 1,4 mld euro, co przełożyło się na najwyższy poziom osiągnięty od 2019 r. i znaczny wzrost w porównaniu do wyników z lat 2020 i 2021, odpowiednio o 99% i 40%. Pomimo, że w Warszawie nie odnotowano ostatnio znaczących transakcji, JLL szacuje stopy kapitalizacji dla najlepszych centrów handlowych na poziomie 5,75%. Po kompresji w 1 kw., stopy kapitalizacji dla najlepszych parków handlowych szacowane są obecnie na 6,75%.

Węgry

Całoroczna aktywność na rynku osiągnęła wynik nieco ponad 900 mln euro, co oznacza najniższą roczną aktywność od 2015 r. w tym kraju. Ta wyhamowana aktywność wyraźnie odzwierciedla gospodarcze czynniki, które wpływają na rynek nieruchomości na całym świecie. Rosnące stopy procentowe wraz z pogarszającymi się nastrojami gospodarczymi utrudniają działalność inwestycyjną i sprawiają, że nabywcy i dostawcy usług finansowych są ostrożni. Warunki finansowania stają się coraz bardziej rygorystyczne, a banki coraz bardziej selektywnie podchodzą do klas aktywów, lokalizacji i podstawowych cech nieruchomości. Ponadto nabywcy koncentrują się na wymogach ESG, a także na zwiększonej kontroli efektywności energetycznej, a wiele starszych aktywów ma problemy ze spełnieniem tych wysokich wymagań.

Okolo 80% rocznego wolumenu stanowiły transakcje na aktywach generujących przychody, podczas gdy pozostałe 20% stanowiły aktywa do modernizacji, tereny pod zabudowę oraz nieruchomości zajmowane przez właścicieli. Okolo 24% rocznego wolumenu wygenerowała mega transakcja: sprzedaż znacznej części węgierskiego portfela Tesco, obejmującego 14 aktywów w całym kraju. Transakcja ta znalazła się w pierwszej dziesiątce największych transakcji na rynku węgierskim w historii. Jak zwykle najaktywniejsi na rynku pozostawali nabywcy krajowi, którzy wygenerowali ponad 60% transakcji. Pomimo trudnego otoczenia rynkowego,

odnotowaliśmy szeroką gamę aktywnych nabywców międzynarodowych z całego świata, w tym z Chin, Francji, Kanady, Wielkiej Brytanii, USA itp.

Największą aktywność odnotowano w klasie aktywów biurowych, które wygenerowały około 35% rocznego wolumenu inwestycji. Zaraz za nią uplasował się sektor handlowy (30%), ze względu na zbycie obiektów Tesco. Sektor logistyczny wygenerował 17% wolumenu, natomiast pozostałe 18% przypadło na hotele, nieruchomości do modernizacji i tereny pod zabudowę.

Mimo, że w obrocie znalazła się tylko garstka aktywów, wśród nich znalazły się obiekty o znaczeniu przełomowym i prestiżowym. Francuski zarządzający portfelem funduszy inwestycyjnych Groupama Gan REIM nabył dwa aktywa premium w Budapeszcie: Freedom Palace i Green Court Offices. Freedom Palace to luksusowy budynek biurowy w centrum miasta, który został sprzedany z najniższą stopą kapitalizacji dla biur w historii budapeszteńskiego rynku nieruchomości. Green Court Offices to zupełnie nowy budynek biurowy o powierzchni 18 800 m kw., zlokalizowany w podmiejskiej części Korytarza Váci, którego dotyczyła największa transakcja biurowa w 2022 r., pod względem wartości. Po długim procesie sprzedaży, DWS, niemiecki zarządca aktywów, sfinalizował sprzedaż Akadémia Business Center, budynku w lokalizacji CBD o powierzchni 12 700 m kw. Nabywcą obiektu jest paneuropejski menedżer inwestycyjny Europa Capital we współpracy z ConvergenCe. Ponadto CA Immo sfinalizowało sprzedaż R70, budynku biurowego pierwszej generacji, o powierzchni 19 000 m kw. położonego w centrum Budapesztu. Nabywcą nieruchomości była lokalna firma budowlana Épkar. W drugiej połowie roku, węgierski menedżer inwestycyjny, WING, również dokonał transakcji na dwóch swoich budynkach biurowych: Máriássy Ház Modern i Loft. Nabywcą nieruchomości została firma GRAWE Immo Ag, spółka zależna austriackiej grupy GRAWE.

W ciągu 2022 r., stopy kapitalizacji uległy zmianie we wszystkich kategoriach aktywów i nastąpiło widoczne przeszacowanie. Według naszej oceny, stopy kapitalizacji dla biur wynoszą 5,75%, dla logistyki 6,25%, a dla centrów handlowych 6,50%.

Wybiegając w przyszłość oczekujemy, że aktywność inwestycyjna odnotuje pewne ożywienie w 2023 r., gdy różnica cenowa między sprzedającymi a kupującymi ulegnie zmniejszeniu.

Bukareszt

W całym 2022 r., zawarto transakcje inwestycyjne o wartości ponad 1,25 mld euro, o 39% więcej niż w 2021 r. Jest to najwyższy wolumen odnotowany od 2007 r.

Oczekujemy, że w 2023 r. wolumen inwestycji osiągnie około 800-900 milionów euro. Wynik ten odpowiadałby średniej z ostatnich 5 lat.

W 2022 r., wolumen inwestycji w Bukareszcie osiągnął niemal 874 miliony euro, co stanowi około 70% całkowitego wolumenu inwestycji.

W 2022 r., sektor biurowy stanowił 63% całkowitego wolumenu inwestycji, osiągając wartość prawie 784 miliony euro, następnie sektor handlowy - 24% (około 305 milionów euro), przemysłowy - 8% (106 milionów euro) i hotelowy - 5% (58 milionów euro).

Zdecydowanie największą transakcją inwestycyjną zrealizowaną w 2022 r. była sprzedaż portfela biurowego CA Immo w Bukareszcie, obejmującego 7 budynków o łącznej powierzchni GLA 165.000 m kw., lokalnemu inwestorowi Paval Holding, za kwotę szacowaną na 377 milionów euro.

Drugą największą transakcją inwestycyjną zamkniętą w 2022 r. była sprzedaż 60% portfela składającego się z 6 parków handlowych. Prime Kapitał sprzedał swoje udziały firmie MAS Real Estate, która posiadała już pozostałe 40%, za około 192 mln euro.

W 4 kwartale roku, sektor biurowy reprezentował 80% całkowitego wolumenu inwestycji, osiągając wartość niemal 480 milionów euro. Na kolejnych miejscach uplasował się sektor handlowy z udziałem 12% (około 70 milionów euro), hotele z udziałem 5% (31 milionów euro), a resztę stanowiły nieruchomości przemysłowe.

Zdecydowanie największą transakcją inwestycyjną zamkniętą w 4 kwartale 2022 r. była sprzedaż portfela biurowego CA Immo w Bukareszcie, składającego się z 7 budynków o łącznej powierzchni GLA 165.000 m kw., lokalnemu inwestorowi Paval Holding, za zgłoszoną kwotę 377 milionów euro.

Drugą co do wielkości transakcją w 4 kwartale była sprzedaż pierwszej fazy U-Center Campus w Bukareszcie, realizowanej przez Forte Partners, również na rzecz Paval Holding, za szacunkową kwotę 87 mln euro.

Pomimo trwającej wojny w Ukrainie i wysokiej inflacji (a w konsekwencji wzrostu stóp procentowych), rynek pozostaje dość płynny.

W 4 kwartale 2022 r., stopy kapitalizacji dla najlepszych powierzchni biurowych wzrosły o 25 punktów bazowych, do 7,00%, natomiast stopy kapitalizacji dla najlepszych powierzchni handlowych i przemysłowych pozostały na tym samym poziomie co w poprzednim kwartale, wynosząc odpowiednio 7,25% i 7,50%.

Obserwujemy presję na wzrost stóp kapitalizacji, która naszym zdaniem zmaterializuje się w pierwszej połowie 2023 r., po czym nastąpi stabilizacja w drugiej części roku. Niemniej jednak indeksacja czynszów i wzrost czynszów w najlepszych lokalizacjach ograniczą wpływ wzrostu stóp kapitalizacji.

Pomimo czynników zewnętrznych, utrzymuje się apetyt na finansowanie sektora nieruchomości, szczególnie w przypadku najlepszych, generujących przychody aktywów. Jednak wymagania dotyczące zabezpieczeń i związane z nimi koszty sprawiają, że finansowanie staje się droższe.

Sofia

Wolumen inwestycji w Bułgarii w drugiej połowie 2022 r. wyniósł 190 mln euro, w porównaniu do 95,6 mln euro w pierwszej połowie roku (bez gruntów inwestycyjnych). Całkowita aktywność inwestycyjna na poziomie blisko 300 mln euro za cały rok 2022 sprowadza go do poziomu typowego dla rynku przed skutkami Covid-19.

Rynek odnotował wzrost zainteresowania sektorem hotelowym, ponieważ w drugiej połowie roku odnotowano sprzedaż 8 hoteli w całym kraju. Standardowo dla Bułgarii większość aktywności rynkowej reprezentują inwestorzy lokalni (zarówno sprzedający, jak i kupujący). Kontynuując trend z pierwszej połowy roku, nabywcami w segmencie biurowym są głównie najemcy.

Stopy kapitalizacji dla wszystkich klas aktywów pozostały niezmienione w stosunku do 1 półrocza 2022 r. i wynosiły 7,5% dla biur i centrów handlowych oraz 8% dla obiektów przemysłowych.

Tradycyjnie, większość wszystkich transakcji zarejestrowano w Sofii. Największą transakcją biurową było kupno Mirastar (M2) (powierzchnia zabudowy 28 000 m kw.) przez bułgarskiego pożyczkodawcę kryptowalut Nexo, który zajmie 100% budynku.

Jednak największą transakcją na rynku był zakup przez CTP magazynów Transcapital przy Bulwarze Botewgradzkim w Sofii, za szacunkową kwotę 67,5 mln euro. Nieruchomość obejmuje istniejące obiekty logistyczne, jak również teren z potencjałem do dalszej rozbudowy. CTP oświadczyła, że zamierza zainwestować dodatkowe 150 mln euro w fazie zabudowy.

Co ciekawe, właściciel Transcapital sprzedał również inną osobistą inwestycję w segmencie hotelarskim, składającą się z portfela 4 hoteli pod marką Lion (w Sofii, Słonecznym Brzegu, Borowcu i Bansko). Nabywcą portfela był lokalny inwestor.

W sektorze handlu detalicznego miały miejsce 2 znaczące transakcje - Central Market Hall w Sofii został sprzedany niemieckiemu detaliście Kaufland za 17,5 mln euro, a Retail Park Varna został sprzedany przez Bluehouse lokalnemu inwestorowi za 13,5 mln euro.

Ogólnie oczekuje się, że w 2023 r. nastąpi wzrost stóp procentowych, a tym samym nieznaczny wzrost stóp kapitalizacji. Dopiero po pewnym czasie okaże się, czy taki scenariusz rzeczywiście się spełni, ponieważ poziom kredytów zagrożonych jest na razie niski i właściciele nie są zmuszeni do sprzedaży.

Belgrad

Mimo że w 2022 r. nie doszło do sprzedaży żadnych aktywów o najwyższej jakości, szacujemy, że stopa kapitalizacji za najlepsze powierzchnie biurowe wyniesie 7,25% - 7,75%. Belgrad zawsze był dość stonowanym rynkiem, na którym następował powolny, ale stały rozwój rynku biurowego, w przeciwieństwie do Bułgarii w momencie wejścia do UE, gdzie nastąpił ogromny boom i krach aktywów biurowych. Dla porównania, w Bułgarii przy podobnej wielkości rynku, powierzchnia nieruchomości biurowych jest ponad dwukrotnie większa.

Ostatnie transakcje miały miejsce w 2021 r., pomiędzy NEPI Roskcastle i BIG CEE w czerwcu 2021 r. i dotyczyły centrum handlowego Kragujevac Plaza (22 300 m kw. GLA) i parku handlowego Krusevac (8 600 m kw. GLA) na kwotę 61 milionów euro, a centrum handlowe Delta City zostało sprzedane MPC Properties za 115 milionów euro.

Grupa GTC sprzedała jedenaście budynków biurowych w pięciu parkach biurowych (Green Heart, FortyOne, Belgrade Business Center, 19 Avenue i GTC House) o łącznej powierzchni 122 175 m kw. węgierskiemu inwestorowi Indotek Group za 267 mln euro. Transakcja ta została zakończona w 1 kw. 2022 r. Jest to największa w historii transakcja na rynku belgradzkim w sektorze biurowym.

Transakcje te, zrealizowane po pandemii COVID 19, potwierdzają płynność serbskiego rynku nieruchomości, w tym segmentu handlowego, oraz przyjęte poziomy stóp kapitalizacji.

Zagrzeb

Ogółem w obrębie regionu, Chorwacja należała do najbardziej aktywnych rynków pod względem inwestycji i realizacji projektów. Z gospodarczego punktu widzenia, atrakcyjność Chorwacji dla inwestorów wynika z faktu, że kraj ten jest członkiem UE, oczekuje się tam wzrostu gospodarczego, a także wzrostu PKB na mieszkańca i siły nabywczej. W obszarze rozwoju handlu detalicznego przyczynia się do tego stabilizacja rynku detalicznego, jak również najniższe w regionie stopy kapitalizacji. Biorąc pod uwagę odpowiednie aktywa - centra handlowe, takie obiekty były atrakcyjne dla inwestorów również ze względu na stabilizację rynku, ograniczoną dalszą ekspansję i ciągłe wchodzenie nowych marek na rynek.

Duże zainteresowane odnotowaliśmy w 2021 r. (Kaufland kupił biurowiec Business Building One (BB1), Wiener Insurance kupił budynek biurowy przy ulicy Radnickiej, a biurowiec T-com został zakupiony przez Grupę M +).

Nadal utrzymuje się wysokie zainteresowanie segmentem nieruchomości biurowych w Zagrzebiu (dzięki transakcji przeprowadzonej w 2022 r.: Grupa Agram kupiła biurowiec w Zagrzebiu od Grupy Forten. Aktywa obejmują pomieszczenia biurowe na 16 piętrach oraz powierzchnie garażowe o łącznej powierzchni 6 700 metrów kwadratowych.

Również w 2022 r., budynki biurowe GTC Matrix A i B zostały sprzedane silnej lokalnej grupie RE, co potwierdza zainteresowanie inwestorów i płynność na rynku.

Stopy kapitalizacji zarówno dla najlepszych biur, jak i obiektów handlowych pozostają stabilne, stopa kapitalizacji dla biur wynosi 7,25%, a dla obiektów handlowych 7%.

Źródło: JLL we współpracy z IPC Partners i Atrium Property Services d.o.o.

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

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

- **poprawę lokalnej infrastruktury**, w tym drogowej i komunikacyjnej. Zasadą obowiązującą naszej Grupy jest branie odpowiedzialności za kreowaną przez nas przestrzeń. Infrastruktura tworzona w związku z realizowanymi inwestycjami lub na ich potrzeby jest przekazywana nieodpłatnie miastu do korzystania przez wszystkich mieszkańców. Ponadto przed przystąpieniem do realizacji projektów Grupy na działkach, które nie są zabudowane albo będą otaczały przyszłe inwestycje, tworzone są ogólnodostępne tereny zielone (skwery, parki etc.);
- **sponsorowanie lokalnych inicjatyw** – Grupa bierze również czynny udział w wielu działaniach non-profit jako partner, organizator lub sponsor. Często prezentujemy nasze projekty lokalnej społeczności. Bierzymy aktywny udział w publicznych spotkaniach poświęconych planowaniu przestrzennemu. Nasze biura krajowe najlepiej znają potrzeby lokalnej społeczności i rynek, na którym działają, dlatego to one podejmują decyzje, jakie tematy społeczne są dla nich priorytetowe. Grupa uczestniczy w lokalnych inicjatywach między innymi takich jak:
 - pomoc dla uchodźców z Ukrainy;
 - organizacja bezpłatnego kursu języka polskiego dla uchodźców z Ukrainy;
 - wspieranie Czerwonego Krzyża w zapewnianiu miejsca na oddawanie krwi;
 - wsparcie organizacji charytatywnych w zapewnieniu miejsca w naszych centrach handlowych i biurowcach dla działań promocyjnych w przyciąganiu sponsorów i

uświadamianiu ludzi o ich inicjatywach, a także stowarzyszeń humanitarnych i charytatywnych;

- promocja lokalnych firm poprzez ciągłe dostarczanie ekologicznych i domowych produktów dla wszystkich odwiedzających;
- organizacja konkurs plastyczny dla lokalnych szkół podstawowych;
- bezpłatne badania lekarskie dla kobiet i mężczyzn;
- organizacja pikników rodzinnych;
- organizacja comiesięcznych wyprzedaży garażowych;
- -organizacja zbiórki prezentów świątecznych;
- otwarcie w nocy bezpłatnego parkingu z powodu złych warunków pogodowych;
- -sadzenie drzew w rumuńskich lasach;
- -darowizna 100 młodych drzewek dla miasta Belgrad.

Dodatkowo Grupa wspiera lokalne instytucje, takie jak:

- Centrum Opieki Diennej dla Dorosłych KAPTÁR w Budapeszcie (zapewniało przedszkolu miesięczne dofinansowanie);
- Oddział intensywnej terapii wcześniaków Szpitala Św. Jana w Budapeszcie (darowizna);
- Szpital Pediatryczny w Sofii (sponsorowanie zakupu podgrzewacza do zabiegu infuzji krwi).

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

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

- **certyfikacja ekologiczna** – w trosce o ekologię inwestycje Spółki i Grupy są realizowane zgodnie z wytycznymi ekologicznej certyfikacji budynków (LEED i BREEAM). Grupa certyfikowała i recertyfikowała 17 nieruchomości w 2020 r., 18 w 2021 r. i 19 w roku 2022, a obecnie jest w trakcie certyfikacji lub recertyfikacji pięciu innych nieruchomości, zgodnie z wytycznymi LEED i BREEAM. Celem Grupy jest posiadanie portfela w 100% certyfikowanego zgodnie z wytycznymi ekologicznej certyfikacji budynków. Na 31 grudnia 2022 r. około 87% naszych nieruchomości posiadało zielony certyfikat lub było w procesie jego recertyfikacji, który świadczy o zrównoważonym rozwoju nieruchomości budowanych i zarządzanych przez GTC.
- **Partnerstwo na rzecz ochrony bioróżnorodności**: GTC przy wsparciu WWF Polska edukuje swoich pracowników, najemców i społeczności lokalne w zakresie ochrony środowiska oraz zachęca do wspólnych działań ekologicznych.

W 2022 r. Grupa poniosła wydatki na wsparcie działalności charytatywnej w łącznej kwocie 439 euro, w tym: 405 euro na organizacje społeczne/charytatywne, 24 euro na darowizny ogólne, 8 euro na działania związane ze sportem, i 2 euro na sponsorowanie kultury.

5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

5.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

CZYNNIKI OGÓLNE MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI OPERACYJNE I FINANSOWE

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy omówiono poniżej. Zarząd uważa, że od zakończenia okresu objętego ostatnimi opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi na wyniki działalności Grupy wpłynęły czynniki i trendy rynkowe wymienione poniżej oraz przewiduje, że te czynniki i trendy będą nadal istotnie wpływać na wyniki działalności Grupy w przyszłości.

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

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

Obniżony popyt na nieruchomości, który z jednej strony, spowodowałby spadek dynamiki sprzedaży, a z drugiej wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych i niższe stopy zwrotu z wynajmowanej powierzchni, znacząco wpłynęłyby na wyniki działalności Grupy. W szczególności Grupa zostałaby zmuszona do zmiany niektórych planów inwestycyjnych. Ponadto Grupa nie mogła realizować wielu planów w krajach, w których prowadzi działalność.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W CEE I SEE

Większość przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i z tytułu usług. W latach zakończonych w dniu 31 grudnia 2022 r. oraz 2021 r. odpowiednio 74% i 76% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m kw. i od stopy wynajęcia. Wysokość czynszu jakiego może zażądać Grupa w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki danego kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu. W latach zakończonych w dniu 31 grudnia 2022 r. oraz 2021 r. odpowiednio 26% i 24% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców.

Znaczna większość umów wynajmu Grupy jest zawierana w euro i obejmuje klauzulę pełnej indeksacji czynszu w powiązaniu z EICP (europejski wskaźnik cen konsumpcyjnych). W przypadku zawarcia umowy najmu w innej walucie umowa taka jest przeważnie indeksowana do euro i powiązana ze wskaźnikiem cen konsumpcyjnych w odpowiednim kraju tej waluty.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od zmian cen na rynkach nieruchomości. Grupa wycenia wartość swoich nieruchomości przez zewnętrznych wyceniających, co najmniej dwa razy do roku, w czerwcu i grudniu. Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się następnie jako zysk lub stratę z aktualizacji wartości aktywów w rachunku zysków i strat.

Na wycenę nieruchomości Grupy mają wpływ trzy zasadnicze czynniki: (i) przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, (ii) oczekiwane stawki czynszu oraz (iii) stopy kapitalizacji wynikające z rynkowych stóp procentowych i premii za ryzyko mających zastosowanie do działalności Grupy.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżących przychodów z wynajmu brutto za metr kwadratowy, stopy powierzchni niewynajętej, łącznej wielkości Portfela Nieruchomości Grupy, kosztów utrzymania i kosztów administracyjnych oraz kosztów działalności operacyjnej. Oczekiwane wartości najmu są przeważnie określane na podstawie oczekiwanego rozwoju wskaźników makroekonomicznych, takich jak wzrost PKB, dochód do dyspozycji itp., a także warunków mikro-, takie jak nowe nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie, konkurencja itp. Na stopy kapitalizacji mają wpływ obowiązujące stopy procentowe i wysokość premii za ryzyko. W przypadku braku innych zmian, gdy rosną stopy kapitalizacji, spada wartość rynkowa, i vice versa. Niewielkie zmiany jednego lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczący wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy i wyniki jej działalności.

Ponadto wycena gruntów Grupy przeznaczonych pod zabudowę zależy również od praw budowlanych oraz przewidywanego harmonogramu inwestycji. Wartość banku ziemi, który wyceniany jest przy wykorzystaniu metody porównawczej, ustalana jest przez odniesienie do cen rynkowych stosowanych w transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości.

Grupa rozpoznała stratę z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 139.166 zł (29.422 euro) i w wysokości 59.493 zł (12.867 euro) odpowiednio, w roku zakończonym w dniu 31 grudnia 2022 r. i w dniu 31 grudnia 2021 r.

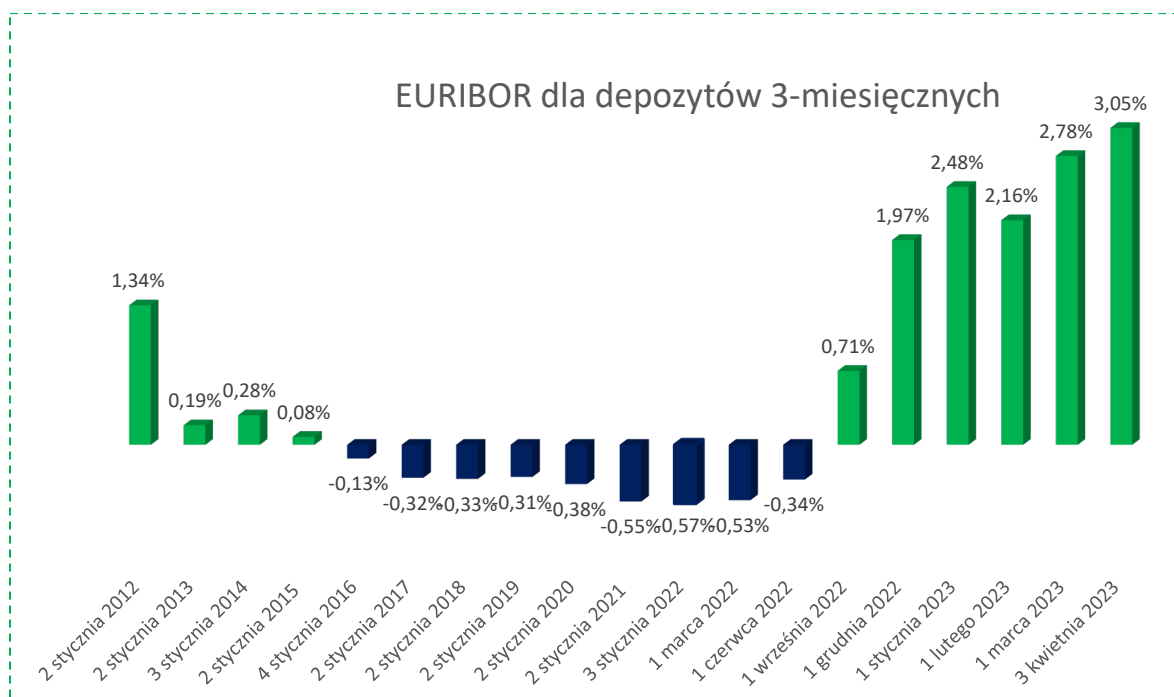
WPŁYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ

Podwyżki stóp procentowych generalnie zwiększają koszty finansowania Grupy. Jednak na dzień 31 grudnia 2022 r. 95% kredytów Grupy było opartych na stałej stopie procentowej lub zabezpieczonych przed wahaniami stóp procentowych, głównie poprzez swapy stóp procentowych i transakcje typu cap.

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

Historycznie stawki EURIBOR utrzymywały się na poziomie zbliżonym do zera lub ujemnym, co przedstawia poniższy wykres. Jednak ze względu na presję inflacyjną w ostatnich sześciu miesiącach roku Europejski Bank Centralny podjął decyzję o podwyżce stóp procentowych i oczekuje się, że w najbliższych latach będą one dodatnie.

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



WPŁYW ZMIAN KURSÓW WALUT OBCYCH

Za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r. i 31 grudnia 2021 r. znakomita większość przychodów i kosztów Grupy była wyrażona w euro. Jednakże kursy wymiany w stosunku do euro walut krajowych w krajach, w których Grupa prowadzi działalność stanowią istotny czynnik, ponieważ uzyskiwane kredyty mogą być denominowane albo w euro albo w walutach krajowych.

Grupa prezentuje swoje skonsolidowane sprawozdania finansowe w euro, prowadzi jednak działalność w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii i Bułgarii. Grupa uzyskuje zdecydowaną większość swoich przychodów z czynszu denominowanego w euro, lecz otrzymuje część swoich przychodów i ponosi większość swoich kosztów (włącznie ze znakomitą większością kosztów sprzedaży i kosztów administracyjnych) w walutach krajowych, a w szczególności w polskich złotych, bułgarskich lewach, węgierskich forintach, rumuńskich lejach i serbskich dinarach. W szczególności znacząca część kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę obejmuje: (i) oprocentowanie obligacji wyemitowanych przez Grupę w polskich złotych (ii) oprocentowanie obligacji wyemitowanych przez Grupę w węgierskich forintach. Kursy wymiany walut krajowych względem euro były przedmiotem wahań w przeszłości. Grupa zabezpiecza wahania kursów kontraktami typu hedge.

Obciążenie wyniku finansowego podatkiem dochodowym (bieżącym i odroczonym) w systemach prawnych, w których Grupa prowadzi działalność, wyrażone jest w walutach krajowych. W związku z tym obciążenie podatkowe było i może w przyszłości podlegać poważnym zmianom w związku z wahaniami kursów walut.

Odpowiednio, zmiany kursów walut mają istotne znaczenie dla działalności i wyników finansowych Grupy.

WPŁYW INFLACJI

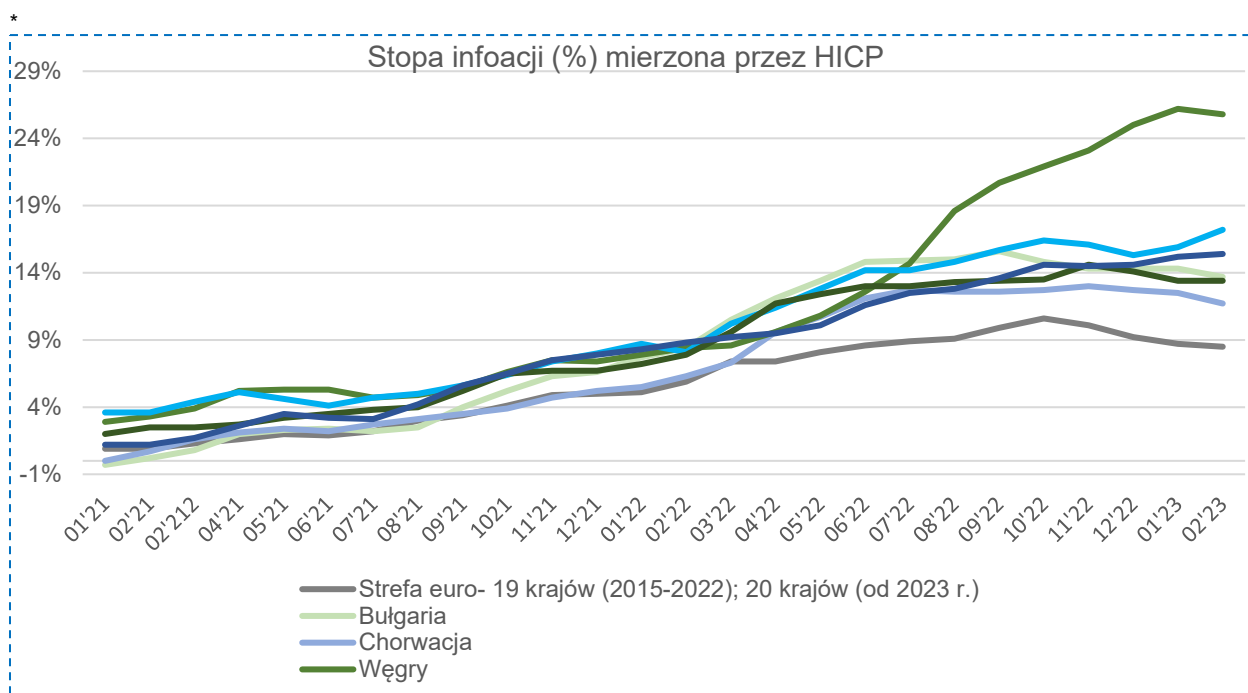
Pandemia COVID-19 w Europie skłoniła rządy do wdrożenia pakietów ratunkowych, a także wspierania polityki pieniężnej Europejskiego Banku Centralnego w celu złagodzenia gospodarczych skutków pandemii, które mają bezpośredni lub pośredni wpływ na konsumpcję gospodarstw domowych, a tym samym wskaźniki cen konsumpcyjnych. Wzrost cen energii i usług znacząco wpływa na stopę inflacji.

Wyniki finansowe Grupy są powiązane z indeksem cen konsumpcyjnych, gdyż z jednej strony przychody z najmu są indeksowane do europejskiego indeksu CPI, a z drugiej strony część zadłużenia opiera się na zmiennym oprocentowaniu, które również może ulegać wahanom w wyniku inflacji. Na dzień 31 grudnia 2022 r. 95% zadłużenia Grupy opiera się na stałej stopie procentowej lub jest zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych (hedged), więc ekspozycja na zmiany stóp procentowych jest ograniczona.

Dodatkowo Grupa prowadzi centra handlowe, a część czynszu (ok. 5% łącznych przychodów z wynajmu w 2022 r.) opiera się na obrotach najemcy, które mogą być uzależnione od inflacji. Obroty najemców mogą mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy.

Według Eurostatu roczna inflacja w strefie euro wyniosła 9,2% w grudniu 2022 r. i oczekuje się, że będzie nadal rosła. Poniższy wykres przedstawia zharmonizowany wskaźnik cen

konsumpcyjnych (HICP) w krajach, w których działa Grupa, oraz w strefie euro. Obecnie stosowanym okresem odniesienia głównego indeksu jest rok 2015.



* różnice w definicji (patrz dane i metodologia: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/overview>)

Źródło: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/overview>

DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA

Na rynkach CEE i SEE spółki deweloperskie, w tym spółki zależne, zazwyczaj finansują inwestycje dotyczące nieruchomości wpływami z emisji obligacji i kredytami bankowymi, pożyczkami od swoich spółek holdingowych. Dostępność i koszty uzyskania finansowania mają istotne znaczenie przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych Grupy i tym samym dla jej perspektyw rozwojowych, a także dla jej możliwości spłaty aktualnego zadłużenia. Niestabilna sytuacja geopolityczna może mieć negatywny wpływ na koszt i dostępność finansowania. Ponadto dostępność i koszt finansowania mogą mieć wpływ na dynamikę działalności deweloperskiej i zysk netto Grupy.

WPŁYW SYTUACJI W UKRAINIE NA GRUPĘ GTC

Od początku wojny na Ukrainie, tj. 24 lutego 2022 r., pomimo, że Grupa nie prowadzi działalności na terytorium Ukrainy, Rosji lub Białorusi, nie można wykluczyć, że obecna sytuacja geopolityczna w Europie wywołana tą wojną, która spowodowała szereg konsekwencji makroekonomicznych dla Polski i innych krajów europejskich, może mieć również wpływ na działalność Grupy.

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

Znacznie wyższe i zmienne koszty energii (poważny kryzys energetyczny z powodu gwałtownych cięć w dostawach gazu ziemnego z Rosji po wybuchu konfliktu Rosja-Ukraina) oraz ogólna niepewność związana z wpływem wojny w Ukrainie zarówno na gospodarkę światową, jak i gospodarkę krajów Europy Południowo-Wschodniej i Środkowo-Wschodniej oraz pogorszenie sytuacji gospodarczej na świecie i w poszczególnych regionach mogą negatywnie wpłynąć na sytuację ekonomiczną Grupy.

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

5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

WYDARZENIA KORPORACYJNE

W dniach 10-11 stycznia 2022 r., Grupa ujęła wpływy z tytułu emisji akcji (w kwocie netto, pomniejszonej o koszty emisji) w kwocie 556.800 zł (120.400 euro).

W dniu 18 października 2022 r. wypłacono akcjonariuszom dywidendę w kwocie 160.800 zł.

NABYCIA ORAZ INWESTYCJE

W roku 2022 Grupa nabyła:

- 100% udziałów w holdingu G-Zeta DBRNT Kft. (GTC DBRNT Projekt Kft.) za cenę 7.700 euro;
- 100% udziałów w holdingu G-Epsilon PSZTSZR Kft. (GTC PSZTSZR Projekt Kft.) za cenę 9.900 euro;
- grunt w Belgradzie o powierzchni 19.537 m kw. za cenę 33.800 euro;
- grunt w centralnej części Budapesztu za cenę 6.550 euro;
- 25% udziału w parku innowacji w hrabstwie Kildare, Irlandia. Transakcja obejmuje początkową inwestycję o wartości około 115.000 euro;
- 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12.600 euro.

W roku 2022 Grupa ukończyła:

- budynek Pillar – nowy budynek biurowy klasy A w Budapeszcie na Węgrzech;
- budynek GTC X – nowy budynek biurowy klasy A w Belgradzie w Serbii;
- budynek Sofia Tower 2 – nowy budynek biurowy klasy A w Sofii w Bułgarii.

W marcu 2022 r. Grupa GTC rozpoczęła realizację trzeciego biurowca w ramach Matrix Office Park w Zagrzebiu – Matrix C.

SPRZEDAŻ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I AKTYWÓW

W roku 2022 Grupa sprzedała:

- serbskie spółki zależne: Atlas Centar d.o.o. Beograd, Demo Invest d.o.o. Novi Beograd, GTC BBC d.o.o., GTC Business Park d.o.o. Beograd, GTC Medjunarodni Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd oraz Commercial oraz Residential Ventures d.o.o. Beograd, a także węgierską spółkę Office Planet Kft. będącą właścicielem 70% kapitału sprzedanych serbskich spółek. Wpływy netto ze sprzedaży wyniosły 125.112 euro (pomniejszone o środki pieniężne w zbywanej jednostce - 10.475 euro);
- Cascade Building S.R.L, będącej właścicielem Cascade Office Building w Bukareszcie (4.211 m kw.). Wpływy netto ze sprzedaży wyniosły 9.600 euro (pomniejszone o środki pieniężne w zbywanej jednostce 700 euro);
- GTC Matrix d.o.o., będącej właścicielem budynków Matrix A oraz Matrix B. Wpływy netto ze sprzedaży GTC Matrix d.o.o. wyniosły 51.300 euro (pomniejszone o środki pieniężne w zbywanej jednostce w wysokości 400 euro);
- budynek biurowy Forest Offices Debrecen. Cena sprzedaży wynosi 19,1 biliona HUF (równowartość 47.700 euro na 31 grudnia 2022 r.). Transakcja została sfinalizowana 30 stycznia 2023 r.

SPŁATA OBLIGACJI, REFINANSOWANIE ORAZ POZOSTAŁE ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH

W roku 2022 Grupa:

- spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000292 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 9.440 euro.
- zwiększyła kwotę kredytu odnawialnego do 94.000 euro. Na dzień bilansowy kredyt nie był wykorzystywany.
- przedłużyła do 31 sierpnia 2025 r. umowę kredytu bankowego z Santander Bank Polska, a pozostała część kredytu bankowego w kwocie 63.000 zł (13.500 euro) zostanie spłacona jednorazowo w dacie wymagalności zobowiązania.
- przedpłaciła 6.100 euro kredytu w Berlin Hyp AG (projekt UBP) Pozostała część kredytu bankowego zostanie spłacona jednorazowo w dacie wymagalności zobowiązania.
- dokonała częściowego wykupu obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 73.333 zł.

5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na rok 2022.

5.4 Przegląd sytuacji finansowej

5.4.1 Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne będące własnością Grupy obejmują powierzchnie biurowe i handlowe, w tym nieruchomości w budowie. Nieruchomości inwestycyjne mogą być podzielone na: (i) ukończone nieruchomości inwestycyjne; (ii) nieruchomości inwestycyjne w budowie; oraz (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną oraz (iv) prawo wieczystego użytkowania gruntów.

ZASÓB DZIAŁEK MIESZKANIOWYCH

Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe, jako aktywa obrotowe lub aktywa trwałe według etapu ich zagospodarowania w ramach cyklu operacyjnego firmy. Normalny cykl operacyjny w większości przypadków przypada na okres od jednego do pięciu lat. Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe, których rozpoczęcie zagospodarowania jest planowane, na co najmniej rok po dniu bilansowym, jako zasób działek mieszkaniowych, który jest częścią jej aktywów trwałych.

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozpoznawane metodą praw własności. Inwestycja jest ujmowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według kosztu powiększonego o zmiany w udziale Grupy w aktywach netto jednostki stowarzyszonej, mające miejsce po zakupie.

AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Aktywa przeznaczone do sprzedaży obejmują powierzchnie biurowe lub powierzchnie handlowe oraz niezabudowane działki, które są przeznaczone do sprzedaży.

FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE (ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIAMI INWESTYCYJNYMI) WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

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

DEPOZYTY ZABLOKOWANE

Depozyty zablokowane krótko- i długoterminowe są depozytami o ograniczonej możliwości dysponowania i mogą być wykorzystywane jedynie do pewnych działań operacyjnych, zgodnie z postanowieniami zawartymi w ich umowach.

INSTRUMENTY POCHODNE

Instrumenty pochodne obejmują instrumenty posiadane przez Grupę w celu zabezpieczenia ryzyka związanego z wahaniami stóp procentowych i kursów walutowych. W odniesieniu do instrumentów zakwalifikowanych jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, która zostanie uznana za efektywne zabezpieczenie, ujemnie się bezpośrednio w innych całkowitych przychodach, a nieefektywną część (o ile taka wystąpi) ujemnie się w zysku lub stracie netto. Klasyfikacja zabezpieczeń w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zależy od ich dojrzałości. W przypadku instrumentów pochodnych, które nie kwalifikują się do rachunkowości zabezpieczeń, wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej są ujmowane bezpośrednio w zysku lub stracie netto za dany rok. Wartość godziwa kontraktów terminowych (*interest rate swaps*) jest ustalana poprzez obliczenie bieżącej wartości przepływów pieniężnych każdego etapu transakcji, z uwzględnieniem kilku czynników ryzyka.

5.4.2 Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 r. i 2021 r.

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem spadła o 558.059 zł (4%) i wynosiła 12.521.479 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 13.079.538 zł na dzień 31 grudnia 2021 r.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 216.863 (2%) zł do 10.522.555 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 10.305.692 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie w wyniku inwestycji w wysokości 432.094 zł, szczególnie nieruchomości w budowie oraz 274.272 zł głównie w nabycie nieruchomości na Węgrzech i gruntu w Serbii, a także efekt różnic kursowych z przeliczenia w wysokości 203.999 zł, co zostało częściowo skompensowane przeklasyfikowaniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży budynku Forest Office Debrecen i działki w Polsce w wysokości 245.262 zł, sprzedażą budynków biurowych Cascade, Matrix A i B w wysokości 287.738 zł, sprzedażą gruntów w Polsce w wysokości 41.652 zł oraz stratą z aktualizacji wartości aktywów w wysokości 127.696 zł.

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży spadła o 1.100.866 zł do 242.163 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 1.343.029 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie w wyniku zakończenia sprzedaży serbskich aktywów (budynki biurowe, środki pieniężne i depozyty oraz inne), co zostało częściowo skompensowane przeklasyfikowaniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży budynku Forest Office Debrecen w wysokości 223.708 zł.

Wartość instrumentów pochodnych wzrosła o 112.731 zł do 116.530 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 3.799 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie na skutek pozytywnej wyceny kontraktów IRS związanych z kredytami bankowymi.

Wartość finansowych aktywów trwałych (związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi) wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy wzrosła o 611.286 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 0 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., w związku z początkową inwestycją o wartości około 115.000 euro w projekt Kildare Innovation Campus poprzez papiery dłużne oraz nabycia 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12.600 euro.

Wartość należności od udziałowców spadła do 0 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 567.681 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., w związku z zarejestrowaniem przez Krajowy Rejestr Sądowy podwyższenia kapitału Spółki i zanotowaniem wpływów w styczniu 2022 r.

Wartość przedpłat, czynnych rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz pozostałych należności spadła o 16.667 zł (31%) do 36.295 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 52.962 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., w związku ze spadkiem zaliczek dla generalnych wykonawców na skutek ukończenia biurowca Pillar na Węgrzech.

Wartość należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków wzrosła o 11.280 zł (83%) do 24.880 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 13.600 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie w wyniku zakupu aktywów oraz w związku z działalnością deweloperską.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 137.409 zł (34%) do 539.709 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 402.300 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie w wyniku wpływów ze sprzedaży sektora biurowego w Serbii, Chorwacji i Rumunii pomniejszonych o środki pieniężne w zbywanych spółkach w wysokości 872.527 zł w połączeniu z wpływami z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszonymi o koszty emisji w wysokości 556.821 zł, co zostało częściowo skompensowane wydatkami na nabycie finansowych aktywów trwałych (związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi) wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy w wysokości 610.895 zł oraz wydatkami na nabycie nowych nieruchomości i gruntów w wysokości 272.370 zł oraz wydatkami na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe w wysokości 400.069 zł.

PASYWA

Wartość kredytów i obligacji spadła 171.279 zł (3%) do 5.805.416 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 5.976.695 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie na skutek spłaty obligacji oraz kredytów bankowych w wysokości 244.305 zł oraz zamiany pożyczki udzielonej przez udziałowca niekontrolującego na kapitał własny w wysokości 27.592 zł, co zostało częściowo skompensowane poprzez ciągnięcia z pożyczki w wyniku ukończenia projektu Pillar w wysokość 28.845 zł oraz różnic kursowych na obligacjach w PLN i HUF w wysokości 62.070 zł.

Wartość zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży spadła do 0 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 712.130 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. na skutek sprzedaży nieruchomości biurowych w Serbii.

Wartość zobowiązania z tytułu leasingu (wliczając krótkoterminową część zobowiązań) wzrosła o 17.155 zł (10%) do 196.371 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. z 179.216 zł na dzień 31 grudnia 2021, głównie z tytułu rozpoznania zobowiązania leasingowego w kwocie 22.567 zł.

Wartość zobowiązań z tytułu instrumentów pochodnych wzrosła o 39.176 zł (21%) do 229.702 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. z 190.526 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie ze względu na zmiany wartości godziwej w związku ze swapami walutowymi na obligacjach węgierskich.

Wartość zobowiązań inwestycyjnych, z tytułu dostaw i usług oraz rezerw wzrosła o 50.248 zł (35%) do 193.251 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 143.003 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie ze względu na zobowiązania związane z działalnością deweloperską.

Wartość zobowiązań z tytułu podatku dochodowego wzrosła o 12.149 zł do 16.748 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 4.599 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie ze względu ze względu na podatek dochodowy związany ze sprzedażą nieruchomości biurowych w Serbii.

KAPITAŁ WŁASNY

Wartość niezarejestrowanego podwyższenia kapitału zakładowego spadło do 0 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 557.939 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. na skutek rejestracji podwyższenia kapitału przez Krajowy Rejestr Sądowy.

Wartość kapitału podstawowego wzrosła o 8.870 zł (18%) do 57.426 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 48.556 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie w wyniku reklasyfikowania niezarejestrowanego podwyższenia kapitału zakładowego na skutek jego rejestracji.

Wartość nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej wzrosła o 549.069 zł (22%) do 2.997.840 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 2.448.771 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego po cenie powyżej wartości nominalnej.

Wartość zysków zatrzymanych spadła o 51.857 zł (3%) do 1.435.937 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 1.487.794 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie w wyniku wypłaty dywidendy z zysku za rok 2021 w wysokości 160.791 zł, co zostało częściowo skompensowane rozpoznaniem zysku za okres w wysokości 108.934 zł.

Efekt wyceny transakcji zabezpieczających spadł o 109.617 zł (80%) do 27.762 zł straty na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 137.379 zł straty na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie na skutek pozytywnej wyceny kontraktów IRS związanych z zabezpieczonymi kredytami bankowymi w następstwie wzrostu rynkowych stóp procentowych.

Wartość kapitałów wzrosła o 188.310 zł (4%) do 5.325.789 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 5.137.479 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie w wyniku rozpoznania zysku za okres w wysokości 115.216 zł oraz pozytywnej zmiany z tytułu wyceny transakcji zabezpieczających o 109.617 zł, a także zmianą różnic kursowych z przeliczenia w wysokości 100.408 zł. Wzrost został częściowo skompensowany wypłatą dywidendy z zysku za rok 2021 w wysokości 160.791 zł.

5.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

5.5.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Przychody z działalności operacyjnej obejmują:

- przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych, które składają się z comiesięcznych płatności czynszu przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy dla powierzchni biurowych lub handlowych wynajmowanych tym najemcom. Przychody z najmu są ujmowane jako przychód przez okres najmu;

- przychody z tytułu usług, które obejmują opłaty ponoszone przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy na pokrycie kosztów usług świadczonych przez Grupę w odniesieniu do ich najmu.

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Koszty działalności operacyjnej obejmują:

- koszty wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług, które składają się na wszystkie koszty związane z usługami zarządzania świadczonymi dla poszczególnych najemców w nieruchomościach Grupy - koszty usług powinny być pokryte przychodami z tytułu usług.

MARŻA BRUTTO NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Marża brutto na działalności operacyjnej równa jest przychodom z działalności operacyjnej pomniejszonym o koszty działalności.

KOSZTY SPRZEDAŻY

Koszty sprzedaży obejmują:

- prowizje brokerskie i podobne opłaty poniesione na wynajem lub sprzedaż powierzchni;
- koszty reklamy; oraz
- wynagrodzenia i związane z nimi.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne obejmują:

- wynagrodzenie, koszty zarządzania i inne wydatki, które obejmują wynagrodzenia wszystkich pracowników, którzy nie są bezpośrednio zaangażowani w sprzedaż lub wynajem;
- rezerwy na rzecz programu motywacyjnego opartego na akcjach, który został przyznany kluczowym pracownikom;
- koszty audytu, doradców prawnych i innych;
- wydatki biurowe;
- koszty amortyzacji obejmujące amortyzację rzeczowych aktywów trwałych Grupy; oraz
- inne.

ZYSK/(STRATA) Z AKTUALIZACJI WYCENY/UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW

Zysk (strata) netto z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie odzwierciedla zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

PRZYCHODY/(KOSZTY) FINANSOWE NETTO

Przychody finansowe obejmują odsetki od pożyczek udzielonych spółkom stowarzyszonym i odsetki od lokat bankowych.

Koszty finansowe obejmują odsetki od pożyczek oraz kosztów odroczonego zadłużenia. Koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane w okresie, w którym zostały poniesione, z wyjątkiem tych, które są bezpośrednio związane z budownictwem. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu danego składnika aktywów. Koszty finansowania zewnętrznego obejmują odsetki oraz różnice kursowe.

Ponadto przychody lub koszty finansowe obejmują rozliczenia aktywów finansowych i zysku lub straty wynikających ze zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie są kwalifikowane do rachunkowości zabezpieczeń.

OPODATKOWANIE

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek bieżący oraz podatek odroczony. Podatek bieżący to spodziewany podatek od dochodu do opodatkowania za dany rok przy zastosowaniu obowiązujących na dzień bilansowy stawek podatkowych oraz wszelkie zmiany należnego podatku w odniesieniu do lat poprzednich. W większości przypadków Grupa sprzedaje spółki będące właścicielami nieruchomości zamiast samych nieruchomości po części dlatego, że w niektórych krajach sprzedaż nieruchomości zazwyczaj podlega podatkowi od przekazania nieruchomości i/lub VAT.

5.5.2 Porównanie wyników finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. z tym samym okresem roku 2021.

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. spadły o 4.705 zł (1%) i wyniosły 780.664 zł w porównaniu do 785.369 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. Grupa rozpoznała spadek przychodów z tytułu wynajmu o 118.110 zł w następstwie sprzedaży portfela biurowego w Serbii w pierwszym kwartale 2022 and sprzedaży budynku biurowego Cascade w trzecim kwartale 2022 r. Dodatkowo Grupa zaobserwowała niewielki spadek średniego poziomu najmu w budynkach biurowych w Polsce i Rumunii, który miał negatywny wpływ na przychody.

Spadek ten został częściowo skompensowany wzrostem przychodów z wynajmy o 71.710 zł na skutek nabycia nieruchomości generujących przychód oraz ukończeniu budynków Pillar w Budapeszcie i GTC X w Belgradzie jak również dzięki wzrostowi przychodów z wynajmu powierzchni w centrach handlowych o 52.025 zł na skutek zakończenia obniżek i rabatów związanych z Covid-19 i działań podjętych w celu pomocy najemcom detalicznym. Grupa zaobserwowała również wzrost średniej stawki czynszu po indeksacji stawek czynszów o inflację.

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 19.408 (10%) i wyniosły 222.000 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 202.592 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług związany z nabyciem nieruchomości generujących przychód oraz ukończeniem budynku Pillar i GTC X o 22.731 zł oraz wzrost kosztów z tytułu usług o 16.404 zł wynikające z inflacyjnego wzrostu kosztów operacyjnych. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez spadek kosztów z tytułu usług w wyniku sprzedaży portfela biurowego w Serbii w pierwszym kwartale 2022 oraz sprzedaży budynku biurowego Cascade w trzecim kwartale 2022 r. w wysokości 25.075 zł.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 24.113 zł (4%) i wyniósł 558.664 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 582.777 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r., głównie w wyniku wzrostu kosztów usług w wyniku inflacji i spadku średniego poziomu najmu w budynkach biurowych w Polsce i Rumunii. w połączeniu z utratą przychodów z wynajmu w wyniku sprzedaży portfela biurowego w Serbii.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. wynosiła 72% w porównaniu do 74% za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 10.914 zł (17%) i wyniosły 73.547 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 62.633 zł kosztów za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. głównie ze względu na wzrost kosztów audytu, doradztwa informatycznego i innych kosztów doradztwa. Wycena rynkowa płatności w formie akcji własnych pozwoliła na rozpoznanie przychodów z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych w wysokości 3.056 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. wobec 1.973 zł kosztów za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. Łączne koszty administracyjne wzrosły o 5.885 zł do 70.491 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu 64.606 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r.

STRATA Z AKTUALIZACJI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH ORAZ GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. wyniósł 139.166 zł w porównaniu do 59.493 zł straty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. i napędzany jest głównie utratą wartości budynków wynikający z spadku obłożenia i wzrostu rynkowej stopy kapitalizacji (marekt yield), co zostało częściowo skompensowane wzrostem wartości budynku Matrix C w Zagrzebiu i budynku Pillar w Budapeszcie

ZYSK/(STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH, NETTO

Strata z tytułu różnic kursowych netto wyniosła 10.485 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do zysku z tytułu różnic kursowych netto w wysokości 895 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r.

PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe wyniosły 6.618 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. w porównaniu z przychodami w wysokości 1.388 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r.

KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe spadły o 42.508 zł (22%) i wyniosły 155.174 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. wobec 197.682 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. głównie ze względu na zmianę strategii finansowania i przejście na finansowanie niezabezpieczone. Średnia ważona stopa procentowa (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła 2,21% w skali r.

ZYSK/(STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM

Zysk netto za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. wyniósł 174.594 zł w porównaniu do 257.424 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. Spadek ten wynikał głównie z rozpoznania mniejszego zysku z działalności operacyjnej, wyższej straty z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i straty z tytułu różnic kursowych netto, co zostało częściowo skompensowane przez niższe koszty finansowe o 42.508 zł.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. wyniósł 59.378 zł w porównaniu do 62.780 zł podatku za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 58.727 zł oraz podatek odroczony w wysokości 651 zł.

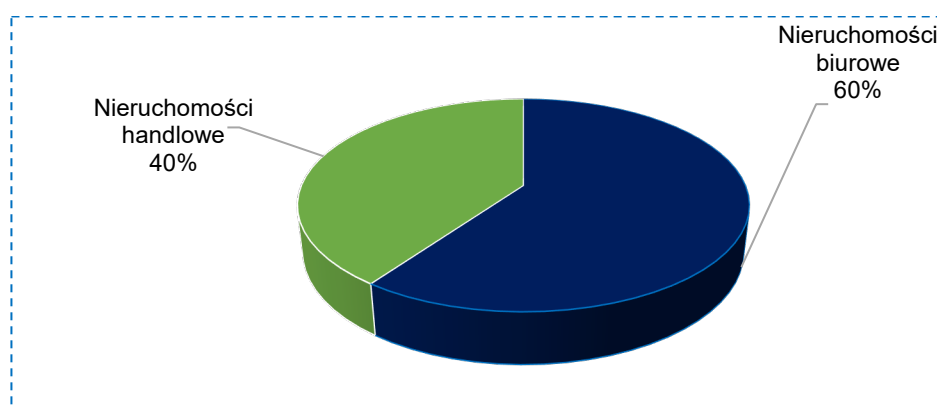
ZYSK/(STRATA) NETTO

Zysk netto za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. spadł o 79.428 zł (41%) i wyniósł 115.216 zł w porównaniu do 194.644 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. Spadek ten wynikał głównie z rozpoznania mniejszego zysku przed opodatkowaniem.

ANALIZA SEGMENTOWA

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni nieruchomości biurowych	351.818	415.067
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości biurowych	115.860	120.758
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	227.277	180.014
Przychody z tytułu usług obsługi galerii handlowych	85.709	69.530
Razem	780.664	785.369

Poniższy wykres prezentuje przychody z wynajmu w podziale na sektory na rok zakończony 31 grudnia 2022 r.



Segmenty operacyjne są agregowane do segmentów sprawozdawczych, biorąc pod uwagę charakter działalności, rynki operacyjne i inne czynniki. GTC działa na sześciu kluczowych rynkach: w Polsce, na Węgrzech, Bukareszcie, Belgradzie, w Sofii oraz w Zagrzebiu.

Obecne segmenty operacyjne są podzielone na strefy geograficzne, które odzwierciedlają aktualny charakter struktury sprawozdawczości zarządczej:

- a. Polska
- b. Belgrad
- c. Węgry
- d. Bukareszt
- e. Zagrzeb
- f. Sofia
- g. Pozostałe

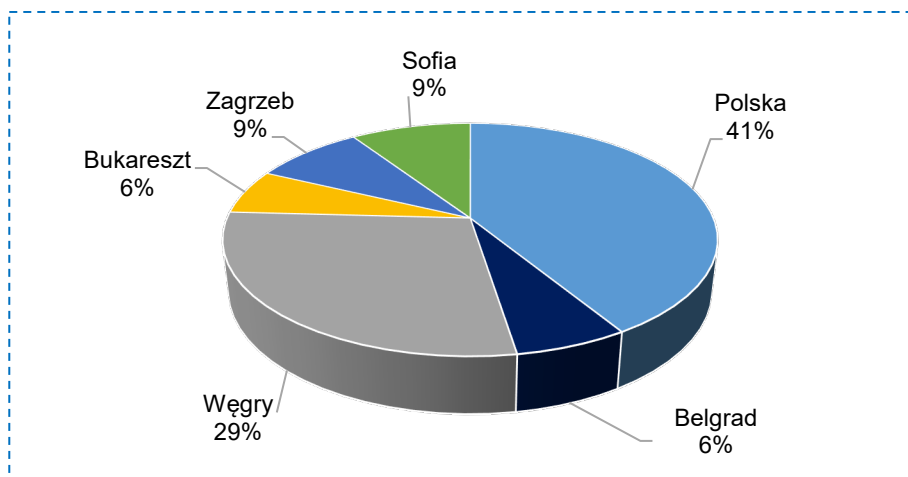
Dane finansowe przygotowywane dla celów sprawozdawczości zarządczej na których bazuje sprawozdawczość segmentowa oparte są na tych samych zasadach rachunkowości, jakie stosuje się przy sporządzaniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy.

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów za lata zakończone 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2021 r.:

Rok zakończony 31 grudnia 2022 r.				
Portfolio	Przychody z wynajmu	Przychody z usług	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	233.980	85.728	(89.462)	230.246
Belgrad	37.022	11.919	(13.906)	35.035
Węgry	161.487	59.997	(62.983)	158.501
Bukareszt	39.675	10.995	(15.931)	34.739
Zagrzeb	49.845	18.860	(20.782)	47.923
Sofia	57.086	14.070	(18.936)	52.220
Razem	579.095	201.569	(222.000)	558.664

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.				
Portfolio	Przychody z wynajmu	Przychody z usług	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	214.864	76.618	(82.027)	209.455
Belgrad	118.401	34.858	(37.174)	116.085
Węgry	118.291	35.589	(35.452)	118.428
Bukareszt	54.909	13.689	(14.159)	54.439
Zagrzeb	43.477	16.927	(19.224)	41.180
Sofia	45.140	12.606	(14.556)	43.190
Razem	595.082	190.287	(202.592)	582.777

Poniższy wykres prezentuje zysk brutto z działalności operacyjnej w podziale na sektory na rok zakończony 31 grudnia 2022r.



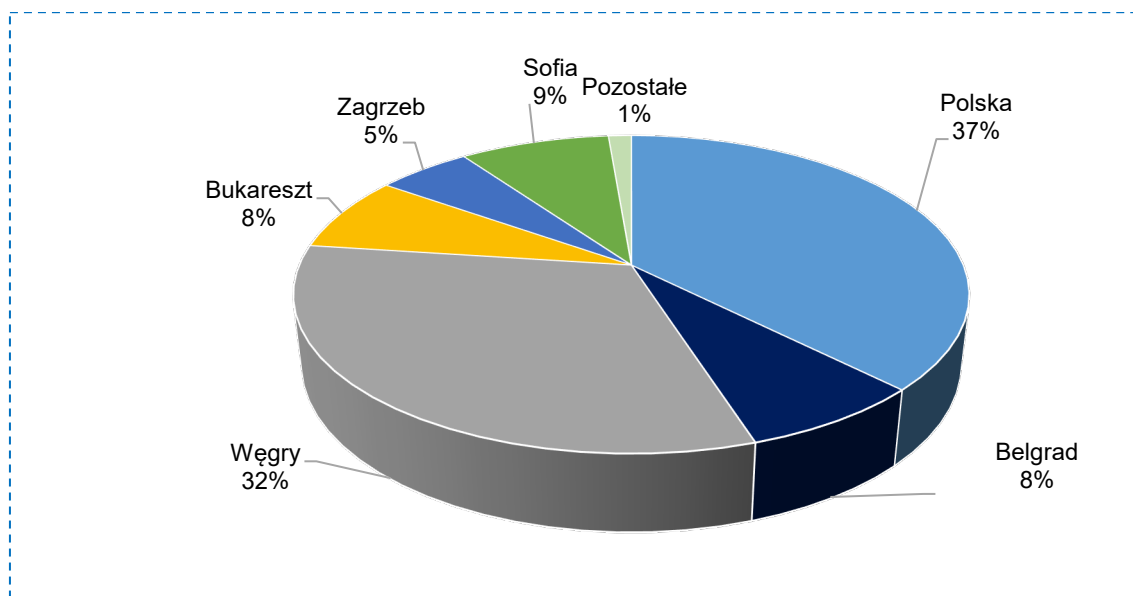
Analiza segmentowa aktywów i zobowiązań za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości (**)	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	4.099.667	132.949	97.995	4.330.611	1.302.268	287.458	68.838	1.658.564
Belgrad	823.837	22.624	11.124	857.585	3.822	14.468	37.702	55.992
Węgry	3.503.285	80.474	116.469	3.700.228	1.264.378	91.111	72.013	1.427.502
Bukareszt	840.946	30.269	7.626	878.841	44.033	56.077	13.216	113.326
Zagrzeb	586.786	26.254	56.091	669.131	204.855	76.689	26.048	307.592
Sofia	934.978	21.438	5.558	961.974	333	40.877	32.281	73.491
Inne	143.736	1.923	2.139	147.798	10.998	-	61	11.059
Nie przydzielono (*)	-	340.899	634.412	975.311	3.209.074	95.421	243.669	3.548.164
Razem	10.933.235	656.830	931.414	12.521.479	6.039.761	662.101	493.828	7.195.690

(*) Kredyty, obligacje i leasingi obejmują głównie obligacje wyemitowane przez GTC S.A., GTC Hungary oraz GTC Aurora Luxembourg. Pozostałe zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych, związanych z obligacjami wyemitowanymi w HUF, w wysokości 219.478 zł. Pozostałe aktywa to przede wszystkim długoterminowe aktywa finansowe w Irlandii (551,7 milionów zł oraz w Luksemburgu (59,2 milionów zł).

(**) Nieruchomości obejmują nieruchomości inwestycyjne, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz wartość budynków i ulepszeń prezentowanych w rzeczowych aktywach trwałych (w tym prawo użytkowania).

Poniższy wykres prezentuje nieruchomości w podziale na sektory na rok zakończony 31 grudnia 2022 r.



Analiza segmentowa aktywów i pasywów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	4.134.065	199.844	34.292	4.368.201	1.379.572	274.612	70.113	1.724.297
Belgrad	1.756.396	86.018	17.757	1.860.171	671.940	13.798	42.112	727.850
Węgry	3.215.146	129.735	70.380	3.415.261	1.229.157	92.250	51.831	1.373.238
Bukareszt	860.304	49.421	5.745	915.470	70.858	60.077	18.053	148.988
Zagrzeb	749.794	28.714	52.364	830.872	201.012	78.153	19.644	298.809
Sofia	876.259	20.592	7.308	904.159	143	39.224	14.474	53.841
Inne	137.223	2.134	-	139.357	-	-	-	-
Nie przydzielono (*)	-	72.209	573.838	646.047	3.322.653	100.267	192.116	3.615.036
Razem	11.729.187	588.667	761.684	13.079.538	6.875.335	658.381	408.343	7.942.059

(*) W pozostałych aktywach prezentowane są należności od udziałowców w kwocie 567.681 tys. PLN. Kredyty, obligacje i leasingi obejmują głównie obligacje wyemitowane przez GTC S.A., GTC Hungary oraz GTC Aurora Luxembourg.

5.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

5.6.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

ŚRODKI PIENIĘŻNE NETTO Z (WYKORZYSTANE W) DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej to środki pieniężne, które Grupa generuje w wyniku swojej działalności obejmujące wpływy pieniężne z działalności wynajmu.

ŚRODKI PIENIĘŻNE NETTO Z (WYKORZYSTANE W) DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Inwestycyjne przepływy pieniężne to łączna zmiana pozycji gotówkowej Grupy wynikająca z zysków (lub strat) z inwestycji na rynkach finansowych, z nieruchomości inwestycyjnych i działalności spółek zależnych, jak również zmiany wynikające z kwot wydatkowanych na inwestycje w środki trwałe, takie jak rzeczowe aktywa trwałe.

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z (WYKORZYSTANE W) DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej stanowią, między innymi, wypłatę dywidend gotówkowych, otrzymanie wpływów z kredytów lub obligacji i emisji akcji.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Saldo środków pieniężnych składa się z gotówki w bankach. Środki pieniężne w bankach mogą zyskać odsetki oprocentowane według zmiennych stóp procentowych na podstawie stóp dziennego oprocentowania depozytów bankowych, jeśli te są pozytywne. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na okresy od jednego dnia do trzech miesięcy, w zależności od bieżącego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne, i są oprocentowane według odpowiednich krótkoterminowych stóp depozytowych, a jeśli te są pozytywne, Grupa rozpoznaje przychody z tytułu odsetek. Całość gotówki, bez względu na kwotę, jest deponowana w bankach. Wszystkie środki pieniężne i ich ekwiwalenty są dostępne do wykorzystania przez Grupę.

5.6.2 Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. i 2021 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres 12 miesięcy zakończony	
	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	412.860	486.095
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na posiadane nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe	(400.069)	(423.782)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(272.370)	(1.261.684)
Sprzedaż gruntów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i jednostek zależnych pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach	924.660	2.718
Zakup długoterminowych aktywów finansowych	(610.895)	-
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów przeznaczonych na inwestycje	-	5.253
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	5.527
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(11.019)	(2.804)
Odsetki otrzymane	5.174	128
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(364.519)	(1.674.644)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	28.845	3.224.904
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(244.305)	(2.673.404)
Odsetki zapłacone oraz inne opłaty związane z przedterminową spłatą kredytów	(134.355)	(149.747)
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty emisji	556.821	-
Wypłata dywidendy akcjonariuszom jednostki dominującej	(160.791)	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(3.009)	(2.357)
Koszty pozyskania kredytów	(1.103)	(37.211)
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym	(3.491)	(1.370)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	(609)	26.984
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	38.003	387.799
Różnice kursowe z przeliczenia	8.911	(10.003)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	95.255	(810.753)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	444.454	1.255.207
Środki pieniężne w banku oraz gotówka	539.709	402.300
Środki pieniężne w banku związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	42.154
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	539.709	444.454

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej spadły do 412.860 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 486.095 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 r. Spadek ten wynikał głównie z zapłaconego podatku i spadku przychodów w wyniku sprzedaży portfela biurowego w Serbii, co zostało częściowo skompensowane ukończeniem i nabyciem nieruchomości generujących przychody na Węgrzech.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 364.519 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do 1.674.644 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 r. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2022 r. wynikały głównie z zakupu długoterminowych aktywów finansowych w wysokości 610.895 zł, wydatków na posiadane nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe w wysokości 400.069 zł, oraz na nabycie nowych nieruchomości i gruntów w wysokości 272.370 zł, co zostało częściowo skompensowane wpływami ze sprzedaży gruntów i jednostek zależnych w Serbii, Chorwacji i Rumunii pomniejszonymi o środki pieniężne w zbywanych spółkach w wysokości 872.527 zł.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 38.003 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2022 r., w porównaniu do 387.799 zł przepływów pieniężnych netto z działalności finansowej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności finansowej wynikały głównie z (i) wpływów z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszonych o koszty w wysokości 556.821 zł (ii) spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 244.305 zł, (iii) wypłaty dywidendy akcjonariuszom w wysokości 160.791 zł oraz (iv) zapłaconych odsetek i innych opłat związanych z przedterminową spłatą kredytów w wysokości 134.355 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosły 539.709 zł, w porównaniu do 444.454 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne na bieżących rachunkach bankowych i w formie lokat bankowych.

5.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, środków pieniężnych wygenerowanych ze sprzedaży aktywów wraz z środkami generowanymi z najmu powierzchni w budynkach należących do portfela inwestycyjnego Grupy, jak również środki pieniężne dostępne z obecnych lub przyszłych kredytów jak również odnawialnych kredytów powinny być wystarczające do pokrycia bieżących potrzeb Grupy.

Grupa stara się efektywnie zarządzać wszystkimi swoimi zobowiązaniami i obecnie sprawdza swoje plany finansowania związane z: (i) budową i nabyciem nieruchomości komercyjnych, (ii) obsługą długu istniejącego portfela aktywów oraz (iii) wydatkami inwestycyjnymi (CAPEX). Takie finansowanie opiera się o dostępną gotówkę, zysk operacyjny, sprzedaż aktywów i refinansowanie.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 6.724.580 zł, w porównaniu do 6.842.449 zł na dzień 31 grudnia 2021 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiło 5.805.416 zł, w porównaniu do 6.629.589 zł, wliczając kredyty związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży w kwocie 652.894 zł (pomniejszone o odroczone koszty pozyskania finansowania), na dzień 31 grudnia 2021 r. Średnia ważona stopa procentowa (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła 2,21% w skali roku.

Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro. Inna waluta obejmuje obligacje korporacyjne (zapadające w latach 2022-23 r.) denominowane w złotych, zielone obligacje wyemitowane przez węgierską spółkę zależną denominowane w HUF (zapadające w latach 2027-31 r.), które są zabezpieczane za pomocą swapów walutowych stóp procentowych zgodnie z polityką zabezpieczającą Grupy Kapitałowej.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto Grupy wyniósł 45,6% na dzień 31 grudnia 2022 r. (wskaźnik LTV netto skorygowany o sprzedaż biurowca Forrest Offices Debrecen, na dzień 30 stycznia 2023 r., wyniósł 44,5%) w porównaniu do 52,5% na dzień 31 grudnia 2021 r. Strategia długofalowa Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie 40%, jednakże w przypadku przejęć Spółka może chwilowo odejść od zakładanego poziomu.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. 95% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było oparte o stałą stopę procentową lub zabezpieczone / częściowo zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową, SWAPy walutowo-procentowe i CAP.

DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA

Na rynkach CEE i SEE spółki deweloperskie, w tym Spółki Zależne, zazwyczaj finansują inwestycje dotyczące nieruchomości wpływami z emisji obligacji, kredytami bankowymi, pożyczkami od swoich spółek holdingowych. Dostępność i koszty uzyskania finansowania mają istotne znaczenie przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych Grupy i tym samym dla jej perspektyw rozwojowych, a także dla jej możliwości spłaty aktualnego zadłużenia. Ponadto dostępność i koszt finansowania mogą mieć wpływ na dynamikę działalności deweloperskiej i zysk netto Grupy.

Tradycyjnie głównym źródłem finansowania podstawowej działalności Grupy, były przychody z wynajmu, kredyty bankowe, środki pochodzące z projektów oraz z emisji obligacji oraz środki ze sprzedaży aktywów.

Zarząd przygotował oraz przeanalizował prognozowane przepływy pieniężne oparte na pewnych hipotetycznych, ostrożnych założeniach, aby dokonać oceny zasadności założenia o kontynuacji działalności w obecnej sytuacji na rynku. Wspomniana analiza zakłada przyspieszenie spłat pewnych pożyczek, negatywny wpływ na przychód operacyjny netto, a także inne zrównoważone środki działania, które zarząd może powziąć w celu zmniejszenia ryzyka, włączając w to działalność inwestycyjną jak i wypłatę dywidendy.

Opierając się na analizie zarządu, bieżącej płynności Spółki i założeniach budżetowych, zarząd doszedł do wniosku, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji

działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest minimum kolejnych 12 miesięcy. Zarząd wskazuje, że trudno jest przewidzieć krótko-, średnio- oraz długoterminowy wpływ na warunki makroekonomiczne, rynki finansowe oraz działalność Spółki, jednakże spodziewany wpływ może być istotny. Wnioski zarządu zostaną odpowiednio zaktualizowane i mogą ulegać zmianą.

6. Opis wykorzystania przez Spółkę i Grupę wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności

W grudniu 2021 r. Spółka podwyższyła kapitał w drodze emisji 88.700.000 akcji zwykłych serii O. Wpływy netto z emisji ww. akcji w kwocie 556.821 zł otrzymano w styczniu 2022 r. i zostały ulokowane w wzmocnionym bilansie Grupy.

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

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

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

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2022 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji, których wartość jest znacząca.

Grupa nie udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień 31 grudnia 2021 r. Na dzień 31 grudnia 2022 r. gwarancje wynosiły 0 zł (0 euro).

Dodatkowo, Grupa udzieliła typowych gwarancji, w związku ze sprzedażą swoich aktywów ramach umów sprzedaży, a przekroczenie kosztów budowy jest gwarantowane przez zabezpieczenia w formie kredytów budowlanych. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami i gwarancjami jest bardzo niskie.

W normalnym toku swojej działalności Grupa otrzymuje gwarancje od większości swoich najemców w celu zabezpieczenia płatności czynszu za wynajętą powierzchnię.

9. Zobowiązania pozabilansowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2021 r., Grupa posiadała zobowiązania związane z przyszłymi pracami budowlanym w kwocie 546.000 zł (116.500 euro) oraz odpowiednio 136.000 zł (29.700 euro). Grupa zakłada, że zobowiązania te będą finansowane z dostępnych środków pieniężnych, bieżących instrumentów finansowania, innych zewnętrznych źródeł oraz

przyszłych płatności wynikających z istniejących umów sprzedaży oraz umów sprzedaży, które zostaną zawarte w przyszłości.

GWARANCJE

Grupa nie udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień 31 grudnia 2021 r.

Dodatkowo Grupa udzieliła typowych gwarancji w związku ze sprzedażą swoich aktywów z tytułu umów sprzedaży oraz gwarancji w zakresie zakończenia budowy i przekroczenia kosztów budowy na zabezpieczenie kredytów budowlanych. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami i gwarancjami jest bardzo niskie.

CHORWACJA

W ramach projektu Marlera Golf w Chorwacji, część gruntu jest dzierżawiona od Ministerstwa Turystyki Republiki Chorwacji („Ministerstwo”), a umowa z Ministerstwem w zakresie nabycia gruntów zawiera warunek określający termin ukończenia budowy pola golfowego, który minął w 2014 r. Grupa podjęła kroki w celu wydłużenia terminu ukończenia projektu. W lutym 2014 r. Grupa otrzymała projekt umowy z Ministerstwa, potwierdzający planowane przesunięcie wyżej wymienionego terminu. Negocjacje w tym zakresie są w toku, jednakże przedłużenie umowy dzierżawy nie zależy wyłącznie od Grupy. W rezultacie, Zarząd zdecydował o przeszacowaniu gruntów będących własnością Grupy zakładając brak realizacji projektu pola golfowego. Ze względu na fakt, iż uprawnienie poprawki nie zależy tylko i wyłącznie od Grupy, Zarząd zdecydował o aktualizacji wyceny aktywa przy założeniu braku realizacji projektu pola golfowego. Ponadto, w ramach ostrożności, Zarząd objął odpisem również związane z tym zabezpieczenie w wysokości 1.000 euro przekazane Ministerstwu jako gwarancję ukończenia realizacji pola golfowego. Na dzień 31 grudnia 2022 r. wartość księgowa inwestycji w projekt Marlera Golf została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na 31.900 zł (6.800 euro).

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

Grupa i Spółka nie posiada żadnych znaczących krajowych lub zagranicznych inwestycji innych niż inwestycje bezpośrednie w nieruchomości przeznaczone do budowy lub przez firmy, które posiadają przedmiotowe nieruchomości.

11. Informacje na temat zarządzania ryzykiem

Na główne instrumenty finansowe Grupy składają się kredyty bankowe, pożyczki od udziałowców, obligacje, instrumenty pochodne, zobowiązania z tytułu dostaw i inne długoterminowe zobowiązania finansowe. Głównym powodem korzystania z powyższych instrumentów finansowych jest finansowanie działań Grupy. Grupa jest w posiadaniu różnych aktywów finansowych, takich jak należności handlowe, udzielone pożyczki, instrumenty pochodne, środki pieniężne i krótkoterminowe depozyty.

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

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Narażenie Grupy na zmiany stóp procentowych które nie są zabezpieczane za pomocą instrumentów pochodnych związane jest przede wszystkim z długoterminowymi zobowiązaniami Grupy oraz udzielonymi pożyczkami. Nie występują inne instrumenty finansowe podlegające ryzyku stopy procentowej.

Polityka Grupy polega na pozyskiwaniu finansowania oprocentowanego stopą zmienną. Następnie, w celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej w sposób efektywny kosztowo, Grupa zawiera transakcje swap stóp procentowych oraz transakcje cap.

Większość kredytów bankowych oraz obligacji Grupy jest denominowana w euro lub sprowadzana do tej waluty poprzez wykorzystanie instrumentów pochodnych.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. 95% kredytów, obligacji oraz pożyczek Grupy jest zabezpieczonych (na dzień 31 grudnia 2021 r. - 94%).

W 2022 r. zmiana o 50 p.p. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany straty przed opodatkowaniem o 1.608 zł (2021: 2.220 zł)

Dnia 7 lipca 2022 r. została przyjęta ustawa o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, która stanowi podstawę do zmiany wskaźników WIBOR oraz WIBID mających zastosowanie dla instrumentów finansowych w PLN. W następstwie zmian legislacyjnych we wrześniu 2022 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej m.in. reformy wskaźników referencyjnych wskazał WIRON jako docelowy indeks typu Risk-Free Rate (RFR) dla polskiego rynku finansowego. Szczegóły dotyczące zastąpienia obowiązujących wskaźników nowym wskaźnikiem WIRON zostaną opublikowane w 2023 roku, w formie Rozporządzenia Ministra Finansów, które zdefiniuje m.in. wysokość spreadu bazowego oraz datę od której nowy wskaźnik będzie obowiązywał. Zgodnie z Mapą Drogową publikacja starych stawek WIBOR oraz WIBID ma zakończyć się w 2025 r.

RYZYKO WALUTOWE

Grupa zawiera także transakcje w walutach innych niż waluty funkcjonalne spółek Grupy. W związku z tym zabezpiecza się przed ryzykiem walutowym poprzez powiązanie waluty wpływów i wypływów oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do waluty, w jakiej dokonano wydatku. Jest to element polityki rachunkowości zabezpieczeń stosowanej przez Grupę.

Kursy walut na dzień 31 grudnia 2022 r. i 2021 r. były następujące:

31 grudnia 2022 r. 31 grudnia 2021 r.

PLN / EUR	4,6899	4,5994
HUF/EUR	400,23	369,01

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

	2022 PLN/Euro					2021 PLN/Euro			
	Kurs / procent zmiany	5,1589 (+10%)	4,9244 (+5%)	4,4554 (-5%)	4,2209 (-10%)	5,0593 (+10%)	4,8294 (+5%)	4,3694 (-5%)	4,1395 (-10%)
Środki pieniężne i depozyty zablokowane		(18.267)	(9.136)	9.136	18.267	(17.059)	(8.532)	8.532	17.059
Należności z tytułu dostaw i inne należności		(1.473)	(736)	736	1.473	(4.627)	(2.313)	2.313	4.627
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania		6.045	3.020	(3.020)	(6.045)	7.396	3.698	(3.698)	(7.396)
Leasing gruntów		14.267	7.133	(7.133)	(14.267)	14.290	7.143	(7.143)	(14.290)
Razem		572	281	(281)	(572)	-	(4)	4	-

Grupa nie identyfikuje ryzyka walutowego związanego z obligacjami denominowanymi w PLN i HUF ze względu na fakt ich zabezpieczenia przez instrumenty pochodne. Wpływ wahań kursów innych walut oraz wpływ wymienionych walut na inne niż wskazane wyżej pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej jest nieistotny.

Potencjalny wpływ na ryzyko walutowe przy założeniu braku zabezpieczenia obligacji w PLN oraz HUF wygląda następująco:

Procentowa zmiana kursu wymiany	(-10%)	(+10%)
Obligacje w PLN	(14.800)	14.800
Obligacje w HUF	(70.000)	70.000

RYZYKO KREDYTOWE

Istotą ryzyka kredytowego jest sytuacja, w której jedna ze stron umowy której przedmiotem jest dany instrument finansowy, nie wywiąże się ze swojego zobowiązania. W celu zarządzania tym ryzykiem Grupa systematycznie dokonuje oceny sytuacji finansowej swoich klientów. Grupa nie spodziewa się sytuacji, w której jeden z jej klientów nie wywiązałby się ze swoich zobowiązań. W stosunku do żadnego z klientów Grupy nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego.

Przy zachowaniu zasady ostrożności w stosunku do kwoty należności handlowych oraz pozostałych, które nie są objęte odpisem aktualizującym ani nie są przeterminowane, na dzień bilansowy nie występują żadne przesłanki świadczące o braku możliwości realizacji tych należności. Na dzień bilansowy Grupa nie posiada istotnych spisanych należności. W odniesieniu

do pożyczek udzielonych udziałowcom niekontrolującym, zostały one ocenione jako Faza 1 zgodnie z definicją w MSSF 9 *Instrumenty finansowe*.

W odniesieniu do ryzyka kredytowego wynikającego z innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz zablokowane depozyty, ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Kwota zaprezentowana w bilansie w pełni odzwierciedla maksymalny stopień narażenia Spółki na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy.

Na dzień bilansowy nie występują materialne aktywa finansowe, które byłyby przeterminowane i na które nie byłby dokonany odpis. Grupa nie wykazuje istotnych aktywów finansowych o obniżonej wartości.

RYZYKO PŁYNNOŚCI

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (według definicji zawartej w MSSF) w kwocie 540.000 zł (115.000 euro). Jak opisano powyżej, Grupa stara się efektywnie zarządzać wszystkimi zobowiązaniami i obecnie analizuje plany finansowania związane z: (i) obsługą finansowania istniejącego portfolio aktywów; (ii) nakładami inwestycyjnymi oraz (iii) budową nieruchomości komercyjnych. Finansowanie odbywać się będzie przez dostępne środki pieniężne, zysk z działalności operacyjnej, sprzedaż aktywów oraz refinansowanie. Zarząd uważa, że na bazie bieżących założeń Grupa będzie w stanie regulować wszystkie swoje zobowiązania przez okres co najmniej następnych 12 miesięcy.

Splata długoterminowego zadłużenia wraz z odsetkami kształtuje się następująco (w milionach złotych) (kwoty nie są dyskontowane):

	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.
Pierwszy rok*	356	580**
Drugi rok	305	676
Trzeci rok	698	452
Czwarty rok	3.628	658
Piąty rok	356	3.750
Kolejne okresy	966	1.078
Razem	6.309	7.194

(*) Przypadające do spłaty w ciągu roku od daty bilansowej.

(**) Włączając 248 milionów PLN (54 milionów EUR) zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

Powyższa tabela nie zawiera płatności dotyczących wartości rynkowych instrumentów pochodnych. Grupa zabezpiecza w znacznym stopniu ryzyko związane ze zmienną stopą odsetkową za pomocą instrumentów pochodnych. Zarząd zamierza zrefinansować część transz przypadających do spłaty w latach przyszłych.

Spłata długoterminowych instrumentów pochodnych zgodnie z terminarzem przedstawia się jak poniżej:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
1 – 4 lata	-	-
5 rok	14	-
Kolejne lata	205	178
Razem	219	178

Wszystkie instrumenty pochodne zapadają w okresie do 1-10 lat od daty bilansowej. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu dotyczą głównie płatności za użytkowanie wieczyste przypadające na okres od 33 do 87 lat. Grupa płaci roczną kwotę 9.636 PLN (9.683 PLN w 2021 r.) jako opłatę leasingową (kwota główna i odsetki) za grunty będące w użytkowaniu wieczystym.

Daty zapadalności bieżących zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2022 r. były następujące:

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesięcy do 1 roku
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	193.251	1.444	45.023	86.421	60.363
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	227.793	-	657	13.910	213.226
Depozyty od najemców	7.687	-	830	638	6.219
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	1.820	-	1.308	263	249
Instrumenty pochodne	10.224	-	-	-	10.224
Razem	440.775	1.444	47.818	101.232	290.281

Daty zapadalności bieżących zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2021 r. były następujące:

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesięcy do 1 roku
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	143.003	2.395	29.786	79.965	30.857
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	203.924	-	-	17.588	186.336
Depozyty od najemców	8.886	-	741	2.222	5.923
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	911	-	97	584	230
Instrumenty pochodne	12.331	-	-	3.008	9.323
Razem	369.055	2.395	30.624	103.367	232.669

WARTOŚĆ GODZIWA

Na dzień 31 grudnia 2022 r. 78% kredytów bankowych oprocentowanych było przy użyciu zmiennej stopy procentowej (na 31 grudnia 2021 r. 79% kredytów bankowych oprocentowane były przy użyciu zmiennej stopy procentowej). Jednakże, na dzień 31 grudnia 2022 r. 87% wartości kredytów i pożyczek jest zabezpieczone za pomocą instrumentów pochodnych (81% na dzień 31 grudnia 2021 r.).

Na dzień 31 grudnia 2022 r., 5% obligacji oprocentowanych było przy użyciu zmiennej stopy procentowej (7% na dzień 31 grudnia 2021 r.). Jednakże, zarówno na 31 grudnia 2022 r., jak i 31 grudnia 2021 r. wszystkie obligacje były zabezpieczone.

Dalsze informacje odnośnie pożyczek udzielonych oraz otrzymanych od udziałowca niekontrolującego opisano w nocie 28 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

W związku z ostatnim, istotnym wzrostem stóp oprocentowania na rynkach, gdzie działa Grupa, wartość godziwa obligacji w HUF różni się znacząco od ich wartości księgowej. Jest to spowodowane tym, że na dzień 31 grudnia 2022 roku obligacje w HUF są oprocentowane przy wykorzystaniu stałej stopy procentowej do daty zapadalności, ale są zabezpieczone za pomocą międzywalutowego instrumentu SWAP na stopę procentową.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość rynkowa oraz wartość godziwa obligacji przedstawiała się następująco:

Seria obligacji	Wartość rynkowa oraz wartość godziwa (w milionach PLN)
Obligacje z data wymagalności w 2023 roku (Polska) (PLGTC0000318) ³	148,2
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102) ⁴	211,5
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284) ⁴	99,9
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268) ⁵	1.721,2

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

W odniesieniu do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

³ Wartość godziwa na poziomie 1 - <https://gpwcatalyst.pl/notowania-obligacji-obligacje-korporacyjne>

⁴ Wartość godziwa na poziomie 2 wyliczona przy założeniu 15% rynkowej stopy oprocentowania.

⁵ Wartość godziwa na poziomie 1 - <https://www.boerse-frankfurt.de/bond/xs2356039268-gtc-aurora-luxembourg-s-a-2-25-21-26>

HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Na 31 grudnia 2022 r. i na dzień 31 grudnia 2021 r. Grupa utrzymywała szereg instrumentów pochodnych wykazywanych w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Grupa stosuje poniższą hierarchię dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych według metody wyceny:

Poziom 1: ceny rynkowe (nie korygowane), stosowane na aktywnym rynku dla identycznych aktywów oraz zobowiązań,

Poziom 2: pozostałe metody, dla których pośrednio bądź bezpośrednio są uwzględniane wszystkie czynniki mające istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą,

Poziom 3: metody oparte na czynnikach mających istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych.

Wycena instrumentów pochodnych traktowana jest jako poziom 2 hierarchii wartości godziwej. W ciągu lat zakończonych 31 grudnia 2022 r. oraz 31 grudnia 2021 r. nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1, poziomem 2, a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

RYZYO CENOWE

Grupa jest narażona na możliwe fluktuacje cen występujące na rynkach, na których działa. To z kolei może mieć wpływ na wyniki z jej działalności (ze względu na zmiany rynkowych stawek czynszu oraz poziom wynajęcia nieruchomości). Dalsze ryzyka zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest zapewnienie wzrostu operacyjnego i wzrostu w zakresie wartości poprzez ostrożne zarządzanie kapitałem i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają działalność operacyjną Grupy i maksymalizują jej wartość dla akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i dostosowuje ją do dynamicznych warunków ekonomicznych. Obserwując strukturę kapitału, Grupa podejmuje decyzje na temat polityki dźwigni finansowej, pozyskiwania i spłat pożyczek, inwestycji lub umorzeniu inwestycji w aktywa, polityki dywidendowej i podwyższania kapitału, jeśli zajdzie taka potrzeba.

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2022 r. oraz w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 r. nie wprowadzono żadnych zmian do zasad, polityk i procesów zarządzania kapitałem.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia brutto pomniejszonego o środki pieniężne oraz depozyty do wartości inwestycji w nieruchomości. Długoterminową strategią Grupy jest utrzymanie wskaźnika LTV (wskaźnik kredyt do wartości) na poziomie 40%, jednak w przypadku przejęć Spółka może czasowo odstąpić od tego poziomu. Na dzień 31 grudnia 2022 r. LTV wynosiło 45,6% (Wskaźnik LTV netto skorygowany o sprzedaż biurowca Forrest Offices Debrecen, na dzień 30 stycznia 2023 r., wyniósł 44,5%).

12. Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi

12.1 Polityka wynagrodzeń

W dniu 14 czerwca 2022 r. walne zgromadzenie akcjonariuszy podjęło decyzję o uchyleniu dotychczasowego brzmienia Polityki Wynagradzania Spółki, przyjętej w dniu 27 sierpnia 2020 r. i przyjęciu nowej. Polityki Wynagrodzeń Grupy GTC. Polityka Wynagrodzeń reguluje zasady wynagradzania członków zarządu i rady nadzorczej.

ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

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

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

Roczna Premia jest wypłacana po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego przez radę nadzorczą Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego Raportu roczna premia za wyniki za rok 2022 nie została jeszcze wypłacona.

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

Ponadto członkowie zarządu mogą otrzymywać i otrzymywali w 2022 r. dodatkowe świadczenia, takie jak: (i) prywatna opieka medyczna, w tym dla członków rodziny; oraz (ii) korzystanie z samochodów służbowych, telefonów służbowych i innych urządzeń elektronicznych do celów prywatnych oraz pokrywanie ich kosztów.

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

W roku obrotowym 2022 były zmiany w składzie zarządu. W roku obrotowym 2022, zgodnie z przyjętą przez Spółkę Polityką Wynagradzania, członkowie zarządu otrzymywali wynagrodzenie zasadnicze stałe oraz wynagrodzenie zmienne, zgodnie z umową zawartą ze Spółką lub inny podmiot z grupy kapitałowej Spółki. Ustalenie związku pomiędzy wynagrodzeniem członka zarządu w postaci akcji fantomowych, a wzrostem kursu akcji Spółki łączy interes osobisty tych członków z interesem akcjonariuszy. Realizacja strategii Spółki i zaangażowanie w długoterminowe interesy powinny pozytywnie wpłynąć na notowania akcji Spółki, co z kolei powinno przełożyć się na wyższe wynagrodzenia członków zarządu. Dodatkowo takie rozwiązanie zwiększa motywację członków zarządu, ułatwia ich utrzymanie w Spółce, a tym samym przyczynia się do stabilności Spółki.

ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

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

W 2022 r. nastąpiły zmiany w składzie rady nadzorczej. Wynagrodzenie wypłacane członkom rady nadzorczej było przyznawane i wypłacane zgodnie z Polityką Wynagrodzeń. Członkowie rady nadzorczej otrzymywali jedynie wynagrodzenie stałe z tytułu pełnienia funkcji członka rady nadzorczej oraz w niektórych przypadkach dodatkowe wynagrodzenie z tytułu pełnienia dodatkowych funkcji w odrębnym Komitecie (komitetach) rady nadzorczej.

Wynagrodzenie rady nadzorczej zatwierdza walne zgromadzenie akcjonariuszy.

12.2 Program motywacyjny

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

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

Akcje fantomowe (zaprezentowane w tabeli poniżej) zostały ujęte w oparciu o przyszłe rozliczenie gotówkowe.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych wynosiły 3.555 zł (6.485 zł na dzień 31 grudnia 2021 r.). Zysk z tytułu płatności w formie akcji własnych wyniósł 3.056 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. w porównaniu do straty w wysokości 1.973 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. wyemitowane akcje fantomowe przedstawiały się jak poniżej:

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
5,75-5,95	946.500	2.531.600	3.478.100
6,03-6,31	-	468.000	468.000
6,42-6,69	1.850.000	175.000	2.025.000
Razem	2.796.500	3.174.600	5.971.100

Na dzień 31 grudnia 2021 r. wyemitowane akcje fantomowe przedstawiały się jak poniżej:

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
6,03	-	827.416	827.416
6,11	-	100.000	100.000
6,23	2.891.000	1.292.100	4.183.100
6,31	-	250.000	250.000
Razem	2.891.000	2.469.516	5.360.516

Akcje fantomowe (zaprezentowane powyżej) zostały zaprezentowane z założeniem płatności gotówkowej, jako że Spółka szacuje, iż ten rodzaj metody płatności jest najbardziej prawdopodobny.

Ostatni rok wykonania	Liczba akcji fantomowych
2023	2.205.600
2025	1.875.000
Inne*	1.890.500
Razem	5.971.100

(*) Od miesiąca do roku po wygaśnięciu umowy.

Zmiany w akcjach fantomowych w okresie:

Liczba akcji na dzień 1 stycznia 2022 r.	5.360.516
Przyznane w okresie*	2.742.000
Wygaste w okresie	(1.599.000)
Zrealizowane w okresie	(532.416)
Liczba akcji na dzień 31 grudnia 2022 r.	5.971.100

**W 2022 r. akcje zostały przyznane członkom Zarządu oraz osobom pełniącym kluczowe role w spółkach Grupy.*

12.2.1 System kontroli programu motywacyjnego

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

12.3 Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi

Spółka zawarła umowy z członkami zarządu, przewidujące wynagrodzenie podstawowe, premię za osiągnięcia, udział w programie akcji fantomowych, opcje wypłaty odprawy w wyniku ich rezygnacji lub zwolnienia. Ponadto umowy zawierają klauzulę o zakazie konkurencji oraz klauzulę poufności.

12.4 Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów

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

12.5 Wynagrodzenia członków zarządu i członków rady nadzorczej

ZARZĄD

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków zarządu za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie stałe ¹ (EUR) (nie w tysiącach)	Wynagrodzenie zmienne ¹ (EUR) (nie w tysiącach)	Liczba przyznanych akcji fantomowych (nie w tys.)
Zoltán Fekete	17 marca- 31 grudnia 2022	233.887	-	-
Ariel Ferstman	1 stycznia - 31 grudnia 2022	283.435	290.000	177.000
János Gárdai	1 lutego -31 grudnia 2022	206.537	-	-
Pedja Petronijevic	15 stycznia – 15 lipca 2022	75.573	126.555	-
Gyula Nagy	1 stycznia – 28 lutego 2022	9.000	-	-
Yovav Carmi	1 stycznia – 14 stycznia 2022	37.500	592.169 ²	-

¹Wynagrodzenie (oraz opłaty dla jednostek, w których dysponent jest kluczowym członkiem kadry) składa się z wynagrodzenia podstawowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 i premii wypłaconej za obecny i poprzedni rok ponad program akcji fantomowych Grupy nabytych w 2022 r., zgodnie z opisem w Punkcie 12.2. Program motywacyjny. Wynagrodzenie stałe obejmuje świadczenia dodatkowe.

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

W 2022 r. skład zarządu uległ następującym zmianom:

- w dniu 13 grudnia 2021 r. rada nadzorcza Spółki powołała do zarządu Spółki pana Pedja Petronijevic (Chief Development Officer) z dniem 15 stycznia 2022 r. oraz pana János Gárdai (Chief Operating Officer) z dniem 1 lutego 2022 r. (patrz raport bieżący nr 18/2021).
- w dniu 14 stycznia 2022 r. Spółka zawarła z Panem Yovavem Carmi (byłym prezesem zarządu) porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę. Pan Carmi zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC oraz innych spółek zależnych Grupy ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 7/2022);
- w dniu 28 stycznia 2022 r. pan Gyula Nagy zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 11/2022);

- w dniu 17 marca 2022 r. rada nadzorcza Spółki powołała do zarządu Spółki pana Zoltána Fekete na stanowisko prezesa zarządu (patrz raport bieżący nr 21/2022).
- w dniu 5 lipca 2022 r. pan Pedja Petronijevic zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem na dzień 15 lipca 2022 r. (patrz raport bieżący nr 35/2022).

RADA NADZORCZA

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków rady nadzorczej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie¹ (EUR) (nie w tys.)
Zoltán Fekete	1 stycznia – 11 marca 2022	4.838
János Péter Bartha	1 stycznia - 31 grudnia 2022	39.643
Lóránt Dudás	1 stycznia - 31 grudnia 2022	23.800
Balázs Figura	1 stycznia - 31 grudnia 2022	23.800
Mariusz Grendowicz	1 stycznia – 14 czerwca 2022	20.410
	2 września -31 grudnia 2022	
Artur Kozieja	14 czerwca - 31 grudnia 2022	19.452
Marcin Murawski	1 stycznia - 31 grudnia 2022	33.210
Gyula Nagy	11 marca 2022- 31 grudnia 2022	19.780
Daniel Obajtek	1 stycznia – 15 listopada 2022	20.581
Bálint Szécsényi	1 stycznia - 31 grudnia 2022	23.791
Bruno Vannini	22 kwietnia - 31 grudnia 2022	17.495

W 2022 r. skład rady nadzorczej uległ następującym zmianom:

- w dniu 11 marca 2022 r. pan Zoltán Fekete zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 20/2022);
- w dniu 11 marca 2022 r. GTC Dutch Holdings B.V. powołała do rady nadzorczej Spółki pana Gyula Nagy ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 20/2022);
- w dniu 22 kwietnia 2022 r. Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. powołała do rady nadzorczej Spółki pana Bruno Vannini ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 24/2022);
- w dniu 1 czerwca 2022 r., AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander ponownie powołała do rady nadzorczej Spółki pana Marcina Murawskiego ze skutkiem na dzień 14 czerwca 2022 r. (patrz raport bieżący nr 29/2022);
- w dniu 14 czerwca 2022 r., wygasła kadencja pana Mariusza Grendowicza jako niezależnego członka rady nadzorczej (patrz raport bieżący nr 34/2022);

- w dniu 14 czerwca 2022 r., walne zgromadzenie uchwałą nr 20 powołała do rady nadzorczej pana Artura Kozieja jako niezależnego członka na 3-letnią kadencję (patrz raport bieżący nr 34/2022);
- w dniu 2 września 2022 r., GTC Dutch Holdings B.V. a powołała do rady nadzorczej Spółki pana Mariusza Grendowicza ze skutkiem na dzień 2 września 2022 r. (patrz raport bieżący nr 39/2022);
- w dniu 15 listopada 2022 r., pan Daniel Obajtek zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 48/2022).

12.6 Liczba pracowników

Liczba pracowników (pełne etaty) zatrudnionych w spółkach Grupy wynosiła 223 na dzień 31 grudnia 2022 r. i 211 na dzień 31 grudnia 2021 r.

12.7 Polityka szkoleniowa

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

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

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

13. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej

AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków zarządu na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu okresowego za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r.) w dniu 16 listopada 2022 r.

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

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień 14 kwietnia 2023 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 16 listopada 2022 r. (nie w tys.)
Zoltán Fekete	0	0	Bez zmian
Ariel Ferstman	5,240	524	Bez zmian
János Gárdai	0	0	Bez zmian
Razem	5,240	524	

AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków rady nadzorczej na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu okresowego za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r.) w dniu 16 listopada 2022 r.

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

Członek rady nadzorczej	Liczba akcji na dzień 24 kwietnia 2023 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 16 listopada 2022 r. (nie w tys.)
János Péter Bartha	0	0	Bez zmian
Lóránt Dudás	0	0	Bez zmian
Balázs Figura	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	13.348	1.335	Bez zmian
Artur Kozieja	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Gyula Nagy	0	0	Bez zmian
Bálint Szécsényi	0	0	Bez zmian
Bruno Vannini	0	0	Bez zmian
Sławomir Niemierka ¹	0	0	Bez zmian
Razem	13.348	1.335	

¹ Zmiana od dnia 2 stycznia 2023 r.

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

Grupa prezentuje informacje na temat znaczących transakcji Spółki lub jej podmiotów zależnych, zawartych z podmiotem powiązanym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2022 r. Nota 36 *Transakcje z Jednostkami Powiązanymi*.

W 2022 r. Grupa nie przeprowadziła z podmiotami powiązanymi istotnych transakcji, które nie są oparte na warunkach rynkowych.

Wszystkie transakcje były przeprowadzone na warunkach rynkowych. W 2022 r. Grupa nabyła aktywa o łącznej wartości 30.200 euro od spółek powiązanych z udziałowcem większościowym Spółki. Dalsze szczegóły w punkcie 4.2 *Główne wydarzenia*.

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

W dniu 13 maja 2022 r. Spółka podpisała aneks do umowy niezabezpieczonego kredytu odnawialnego z dnia 29 października 2021 r., co skutkowało zwiększeniem dostępnej kwoty kredytu do 94.000 euro. Na dzień bilansowy kredyt nie był wykorzystywany.

W dniu 18 maja 2022 r. Grupa podpisała z Santander Bank Polska przedłużenie obecnej umowy kredytu bankowego. Ostateczna data spłaty została wydłużona do 31 sierpnia 2025 r., a pozostała część kredytu bankowego w kwocie 63.000 zł (13.500 euro) zostanie spłacona jednorazowo w dacie wymagalności zobowiązania.

W dniu 28 czerwca 2022 r. Grupa podpisała z Berlin Hyp AG aneks do umowy kredytu bankowego, zgodnie z którą przedpłata w wysokości 6.100 euro została dokonana na początku lipca 2022 r. Pozostała część kredytu bankowego zostanie spłacona jednorazowo w dacie wymagalności zobowiązania. Terminem zapadalności dla kredytu jest dzień 30 czerwca 2026 r.

W dniu 18 kwietnia 2022 r. GTC S.A. spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000292 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 9.440 euro.

W dniu 4 listopada 2022 r. GTC SA dokonało częściowego wykupu obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 73.333 zł

Wszystkie podpisane w roku 2022 umowy kredytowe były denominowane w euro, a oprocentowanie bazowało na marży powiększonej o wskaźnik Euribor. Średnia efektywna stopa procentowa dla kredytów Grupy wynosi 2,21% w skali roku.

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

W dniu 19 lutego 2022 r. Spółka otrzymała od GTC Dutch Holdings B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia ("Sprzedający", „GTC Dutch”) oraz Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. działającej w imieniu swojej struktury funduszowej Central European Investments z siedzibą w Luksemburgu, Wielkie Księstwo Luksemburga ("Kupujący", „Icona”), zawiadomienie, że Sprzedający i Kupujący zawarli przedwstępną umowę sprzedaży akcji ("PSPA") dotyczącą nabycia przez Kupującego od Sprzedającego 15,7% akcji w kapitale zakładowym Spółki. Jednakże, zgodnie z zawiadomieniem Kupujący i Sprzedający uzgodnili, że umowa wspólników stanowić będzie umowę o działaniu w porozumieniu w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 w związku z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych ("Ustawa o Ofercie Publicznej") w sprawie prowadzenia wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania prawa głosu w wybranych sprawach w uzgodniony sposób.

Ponadto, zgodnie z umową przeniesienia Kupujący m.in. przeniesie na Sprzedającego prawa głosu z Akcji oraz udzieli pełnomocnictwa do wykonywania praw głosu z Akcji. Umowa przeniesienia wygasa w przypadku wykonania opcji kupna lub opcji sprzedaży zgodnie z umową opcji kupna i sprzedaży oraz/lub w przypadku istotnego naruszenia dokumentacji transakcyjnej. W dniu 1 marca 2022 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o zakończeniu transakcji i Kupujący nabył 15,7% akcji w Spółce.

W wyniku Transakcji, Icona jest posiadaczem 90.176.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki, co stanowi 15,7% całkowitej liczby głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy GTC, z zastrzeżeniem, że (i) wszystkie prawa głosu zostały przeniesione na Sprzedającego, oraz że (ii) Kupujący udziela Sprzedającemu Pełnomocnictwa w zakresie swoich Praw Głosu.

W wyniku realizacji Transakcji GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság („GTC Holding Zrt”) posiada łącznie 269.352.880 akcji Spółki, uprawniających do 269.352.880 głosów w Spółce, stanowiących 46,9% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 46,9% ogólnej liczby głosów w Spółce, w tym:

- bezpośrednio posiada 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów w Spółce, stanowiących 3,8% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,8% ogólnej liczby głosów w Spółce; oraz
- pośrednio (tj. poprzez GTC Dutch Holdings B.V.) posiada 247.461.591 akcji Spółki, uprawniających do 247.461.591 głosów w Spółce, stanowiących 43,1% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 43,1% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ponadto GTC Holding Zrt posiada również pośrednio, poprzez GTC Dutch Holdings B.V., prawa głosu Kupującego, tj. prawo do wykonywania 90.176.000 głosów w Spółce, uprawniających do 15,7% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Od 1 marca 2022 r. GTC Holding Zrt, GTC Dutch Holdings B.V. oraz Icona działają w porozumieniu na podstawie zawartej umowy dotyczącej wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania w uzgodniony sposób praw głosu w wybranych sprawach na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

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

Nie ma żadnego istotnego postępowania ani postępowań zbiorowych przed sądem lub organem administracji publicznej z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych.

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

W dniu 21 maja 2021 r. Grupa podpisała umowę kupna-sprzedaży dotyczącą sprzedaży całego kapitału zakładowego jednostek zależnych w Serbii. W dniu 12 stycznia 2022 r. Grupa sfinalizowała transakcję sprzedaży serbskich spółek zależnych: Atlas Centar d.o.o. Beograd, Demo Invest d.o.o. Novi Beograd, GTC BBC d.o.o., GTC Business Park d.o.o. Beograd, GTC Medjunarodni Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd oraz Commercial oraz Residential Ventures d.o.o. Beograd, a także węgierskiej spółki Office Planet Kft. będącej właścicielem 70% kapitału sprzedanych serbskich spółek, po spełnieniu warunków zawieszających określonych w umowie. Dalsze szczegóły opisano w notce 33 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r.

Jako części nowej rozszerzonej strategii w dniu 9 sierpnia 2022 r. Grupa podpisała umowę dotyczącą transakcji obejmującą wspólną inwestycję w projekt parku innowacji w hrabstwie Kildare, Irlandia ("Transakcja"). Transakcja obejmuje inwestycję o wartości około 115.000 euro w projekt opisany w raporcie nr 36.2022. W projekt zaangażowani są inni międzynarodowi inwestorzy branżowi działający w ramach partnerstwa luksemburskiego, któremu doradza Icona Capital, podmiot należący do tej samej grupy co akcjonariusz mniejszościowy GTC.

19. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

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

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

Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych dla Grupy przez by PwC i BDO Sp. z o.o. Sp.k oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2022 r. i 31 grudnia 2021 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.
	PLN	PLN
Za badanie i przegląd sprawozdań finansowych	3.604	1.950
Ocena sprawozdania o wynagrodzeniach zarządu i rady nadzorczej oraz inne usługi atestacyjne i pokrewne.	164	187
Razem	3.768	2.137

20. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2022 r.



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD

ŁADU KORPORACYJNEGO

ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ **31 GRUDNIA 2022 R.**



SPIS TREŚCI

1. Zasady ładu korporacyjnego, którym podlega emitent i miejsce, w którym ten zbiór zasad jest dostępny publicznie	3
2. Zasady ładu korporacyjnego, od stosowania których emitent odstąpił, w tym powody odstąpienia	3
3. Główne cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	5
4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów w walnym zgromadzeniu.....	7
5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień	7
6. Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.....	10
7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A.	10
8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.....	10
9. Opis zasad zmian statutu Spółki.....	11
10. Regulamin walnego zgromadzenia akcjonariuszy i jego praw podstawowych oraz opis praw akcjonariuszy i ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, chyba że informacje w tym zakresie wynika bezpośrednio z przepisów prawa	11
11. Skład osobowy organów Spółki i zmiany w poprzednim roku obrotowym oraz opis funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych lub administracyjnych Spółki i jej komitetów.	13
12. Firma audytorska.....	20
13. Polityka różnorodności stosowana do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących	22

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

W lipcu 2007 r. Rada Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie przyjęła zbiór zasad ładu korporacyjnego dla spółek akcyjnych emitujących akcje, obligacje zamienne lub obligacje z prawem pierwszeństwa, które zostały dopuszczone do obrotu giełdowego. („**Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW**”). Dobre Praktyki Spółek notowanych na GPW zostały zmienione kilka razy od tamtego czasu i były dostosowane do ostatnich zmian prawnych, aktualnych trendów międzynarodowych ładu korporacyjnego i oczekiwań uczestników rynku. Ostatnia zmiana miała miejsce w dniu 29 marca 2021 r., Rada GPW podjęła uchwałę zatwierdzającą przyjęcie nowego zbioru zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”. Nowe zasady weszły w życie 1 lipca 2021 r. i stanowią podstawę zgodnie, z którą Spółka przygotowała sprawozdanie w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2022 r.

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

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

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

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

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

W roku 2022 Spółka nie stosowała 3 zasad Dobrych Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 Spółka:

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

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

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

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

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

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

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

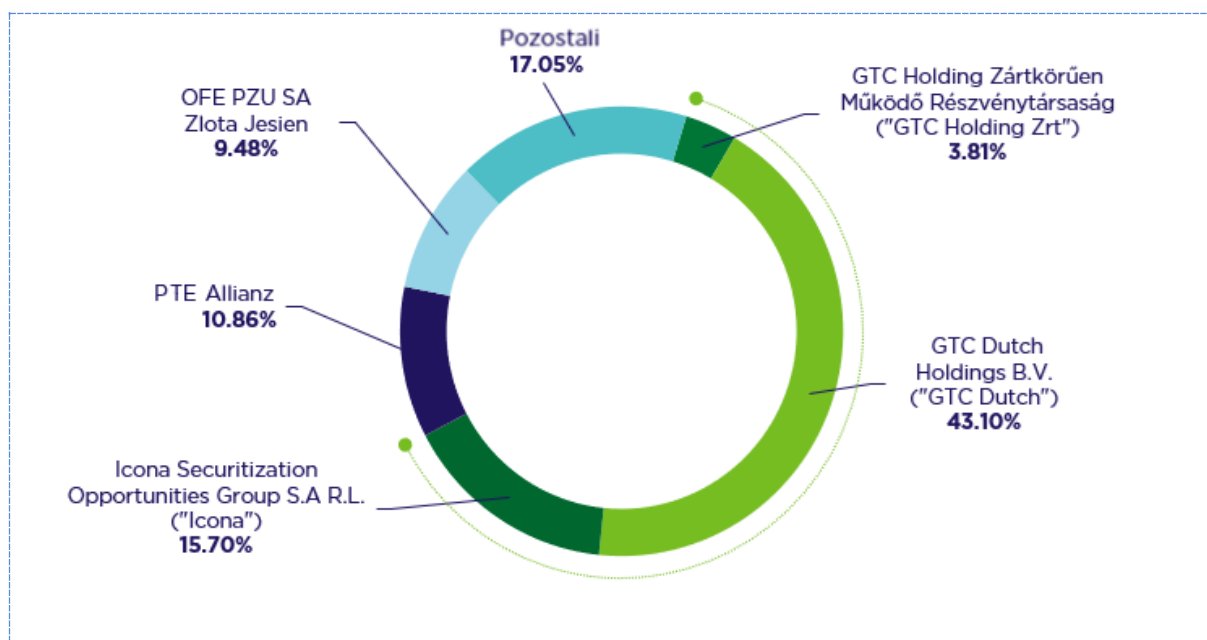
System kontroli budżetowej opiera się na kwartalnych i rocznych sprawozdaniach finansowych i operacyjnych. Wyniki finansowe są regularnie monitorowane.

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

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

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

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



W grudniu 2021 r. Spółka podniosła kapitał w drodze emisji 88.700.000 akcji zwykłych na okaziciela serii O, które w dniu 26 stycznia 2022 r. zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych. W rezultacie struktura akcjonariuszy GTC SA uległa zmianie.

Dodatkowo, w dniu 19 lutego 2022 r. Spółka otrzymała od GTC Dutch Holdings B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia ("Sprzedający") oraz Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. działającej w imieniu swojej struktury funduszowej Central European Investments z siedzibą w Luksemburgu, Wielkie Księstwo Luksemburga ("Kupujący", "Icona"), zawiadomienie, że Sprzedający i Kupujący zawarli przedwstępną umowę sprzedaży akcji dotyczącą nabycia przez Kupującego od Sprzedającego 15,7% akcji w kapitale zakładowym Spółki. Jednakże, zgodnie z zawiadomieniem Kupujący i Sprzedający uzgodnili, że umowa wspólników stanowić będzie umowę o działaniu w porozumieniu w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 w związku z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych ("Ustawa o Ofercie Publicznej") w sprawie prowadzenia wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania prawa głosu w wybranych sprawach w uzgodniony sposób. Ponadto, zgodnie z umową przeniesienia Kupujący m.in. przeniesie na Sprzedającego prawa głosu z Akcji oraz udzieli pełnomocnictwa do wykonywania praw głosu z Akcji. Umowa przeniesienia wygasa w przypadku wykonania opcji kupna lub opcji sprzedaży zgodnie z umową opcji kupna i sprzedaży oraz/lub w przypadku istotnego naruszenia dokumentacji transakcyjnej ("Transakcja"). W dniu 1 marca 2022 r., Spółka otrzymała

zawiadomienie, że Transakcja została zakończona, a Kupujący nabył 15,7% akcji w Spółce (patrz raporty bieżące nr 13/2022 i 15/2022).

W wyniku Transakcji, Icona jest posiadaczem (a Posiadacze pośrednio posiadają) 90 176 000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki, co stanowi 15,7% całkowitej liczby głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy GTC, z zastrzeżeniem, że (i) wszystkie Prawa Głosu Icona (zdefiniowane poniżej) zostały przeniesione na Sprzedającego, oraz że (ii) Icona udziela Sprzedającemu Pełnomocnictwa w zakresie Praw Głosu ISO.

W wyniku realizacji Transakcji GTC Holding Zrt posiada łącznie 269 352 880 akcji Spółki, uprawniających do 269 352 880 głosów w Spółce, stanowiących 46,9% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 46,9% ogólnej liczby głosów w Spółce, w tym:

- bezpośrednio posiada 21 891 289 akcji Spółki, uprawniających do 21 891 289 głosów w Spółce, stanowiących 3,8% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,8% ogólnej liczby głosów w Spółce; oraz
- pośrednio (tj. poprzez GTC Dutch) posiada 247 461 591 akcji Spółki, uprawniających do 247 461 591 głosów w Spółce, stanowiących 43,1% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 43,1% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ponadto GTC Holding Zrt posiada również pośrednio, poprzez GTC Dutch, Prawa Głosu Icona, tj. prawo do wykonywania 90 176 000 głosów w Spółce, uprawniających do 15,7% ogólnej liczby głosów w Spółce (patrz raporty bieżące nr 17/2022 i 18/2022).

Od 1 marca 2022 r. spółki GTC Holding Zrt., GTC Dutch i Icona działają na mocy porozumienia akcjonariuszy o działaniu w porozumieniu dotyczącego wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania w uzgodniony sposób praw głosu w wybranych sprawach na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki (patrz raport bieżący nr 19/2022).

W dniu 30 grudnia 2022 r., w wyniku połączenia Allianz OFE z Aviva Powszechne Towarzystwo Emerytalne Aviva Santander Spółka Akcyjna zarządzającym Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, łącznie stan na rachunkach Allianz OFE, Allianz DFE i Drugi Allianz OFE zwiększył się do 62 368 390 akcji, stanowiących 10,86% udziału w kapitale zakładowym Spółki (patrz raport bieżący nr 2/2023).

Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy lub podczas zapisów na nowe akcje i przedstawia strukturę akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2022 r.:

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w tys.)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w tys.)	% głosów	Zmiana liczby posiadanych akcji od 30 września 2022 r. (nie w tys.)
GTC Dutch Holdings B.V.	247.461.591	43,10%	337.637.591	58,80%	Bez zmian
Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L. ²	90.176.000	15,70%	0	0%	Bez zmian
GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság ¹	21.891.289	3,81%	21.891.289	3,81%	Bez zmian
PTE Allianz ³	62.368.390	10,86%	62.368.390	10,86%	Połączenie Allianz OFE z Aviva PTE Aviva Santander SA Wzrost o 15.004.390 ³
OFE PZU Złota Jesień	54.443.976	9,48%	54.443.976	9,48%	Wzrost o 943.976
Pozostali	97.913.876	17,05%	97.913.876	17,05%	Spadek o 15.948.366
Razem	574.255.122	100,00%	574.255.122	100,00%	bez zmian

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

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

³ Przed połączeniem: Łącznie na rachunkach Allianz OFE i Allianz DFE zapisanych było 15.004.159 akcji, stanowiących 2,61% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Na rachunku Drugi Allianz OFE (zarządzanym przez Aviva PTE Aviva Santander SA) zapisanych było 47.364.231 akcji, stanowiących 8,25% udziału w kapitale zakładowym Spółki. W poprzednim raporcie Spółka prezentowała tylko udział Aviva OFE Aviva Santandr w wysokości 47.364.000 akcji stanowiących 8,25% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Opis zasad zmian statutu Spółki

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

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

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

Walne zgromadzenie akcjonariuszy podejmuje uchwały dotyczące w szczególności następujących kwestii:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Przewodniczący walnego zgromadzenia zamyka walne zgromadzenie po wyczerpaniu porządku obrad.

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

ZARZĄD

Skład zarządu

Obecnie zarząd Spółki składa się z trzech członków. W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowiska, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków zarządu na dzień 31 grudnia 2022 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok wygaśnięcia kadencji
Zoltán Fekete	Prezes zarządu	2022	2022	2025
János Gárdai	Członek zarządu oraz COO	2022	2022	2025
Ariel Ferstman	Członek zarządu oraz CFO	2020	2020	2023

W roku 2022 skład zarządu uległ następującym zmianą:

- w dniu 14 stycznia 2022 r. Spółka zawarła z Panem Yovavem Carmi (byłym prezesem zarządu) porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę. Pan Carmi zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC oraz innych spółek zależnych Grupy ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 7/2022);
- w dniu 28 stycznia 2022 r. pan Gyula Nagy zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 11/2022);

- w dniu 17 marca 2022 r. rada nadzorcza Spółki powołała do zarządu Spółki pana Zoltána Fekete na stanowisko prezesa zarządu (patrz raport bieżący nr 21/2022);
- w dniu 5 lipca 2022 r. pan Pedja Petronijevic zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem na dzień 15 lipca 2022 r. (patrz raport bieżący nr 35/2022).

Opis działania zarządu

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

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

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

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

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

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

RADA NADZORCZA

Skład rady nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2022 r. rada nadzorcza składa się z dziewięciu członków.

W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowisko, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków rady nadzorczej na dzień 31 grudnia 2022 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok wygaśnięcia kadencji
János Péter Bartha ¹	Przewodniczący rady nadzorczej	2020	2020	2023
Lóránt Dudás	Członek rady nadzorczej	2020	2020	2023
Balázs Figura	Członek rady nadzorczej	2020	2020	2023
Mariusz Grendowicz	Członek rady nadzorczej	2000	2022	2025
Marcin Murawski ¹	Niezależny członek rady nadzorczej	2013	2022	2025
Artur Kozieja ^{1 2}	Niezależny członek rady nadzorczej	2022	2022	2025
Gyula Nagy	Członek rady nadzorczej	2022	2022	2025
Bálint Szécsényi	Członek rady nadzorczej	2020	2020	2023
Bruno Vannini	Członek rady nadzorczej	2022	2022	2025

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

² spełnia kryteria niezależności wskazane w Statucie Spółki.

W 2022 r. skład rady nadzorczej uległ następującym zmianom:

- w dniu 11 marca 2022 r. pan Zoltán Fekete zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 20/2022);
- w dniu 11 marca 2022 r. GTC Dutch Holdings B.V. powołała do rady nadzorczej Spółki pana Gyula Nagy ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 20/2022);

- w dniu 22 kwietnia 2022 r., Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. powołała do rady nadzorczej Spółki pana Bruno Vannini ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 24/2022);
- w dniu 1 czerwca 2022 r., AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander ponownie powołała do rady nadzorczej Spółki pana Marcina Murawskiego ze skutkiem na dzień 14 czerwca 2022 r. (patrz raport bieżący nr 29/2022);
- w dniu 14 czerwca 2022 r., wygasła kadencja pana Mariusza Grendowicza jako niezależnego członka rady nadzorczej (patrz raport bieżący nr 34/2022);
- w dniu 14 czerwca 2022 r., walne zgromadzenie uchwałą nr 20 powołała do rady nadzorczej pana Artura Kozieja jako niezależnego członka na 3-letnią kadencję (patrz raport bieżący nr 34/2022);
- w dniu 2 września 2022 r., GTC Dutch Holdings B.V. a powołała do rady nadzorczej Spółki pana Mariusza Grendowicza ze skutkiem na dzień 2 września 2022 r. (patrz raport bieżący nr 39/2022);
- w dniu 15 listopada 2022 r., pan Daniel Obajtek zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 48/2022).

Opis działalności rady nadzorczej

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

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

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

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

- a) ustalenie wysokości wynagrodzenia (w tym premii) dla członków zarządu Spółki oraz reprezentowanie Spółki przy zawieraniu umów z członkami zarządu i w przypadku sporów z członkami zarządu;

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

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

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

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

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

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

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

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

Ponadto, w ramach wykonywania swoich obowiązków, rada nadzorcza:

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

KOMITETY RADY NADZORCZEJ

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

KOMITET DS. AUDYTU

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

W roku 2022 odbyło się 5 posiedzeń Komitetu ds. Audytu.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowo skład Komitetu ds. Audytu na dzień 31 grudnia 2022 r.

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

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

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

³ János Péter Bartha jest doświadczonym bankierem inwestycyjnym. Posiada 18-letnie doświadczenie w inwestycjach typu private equity, w szczególności w prywatyzacji, zarządzaniu ofertami publicznymi oraz fuzjach i przejęciach. Pan Bartha rozpoczął karierę bankową w 1986 r. w Narodowym Banku Węgier, w 1990 r. został Dyrektorem Generalnym (CEO) Credit Suisse First Boston oraz w 1994 r. szefem Credit Suisse First Boston w Europie Środkowo-Wschodniej.

KOMITET DS. WYNAGRODZEŃ

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

W roku 2022 odbyły się 3 posiedzenia Komitetu ds. Wynagrodzeń.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowo skład Komitetu ds. Wynagrodzeń na dzień 31 grudnia 2022 r:

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

12. Firma audytorska

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

Firma audytorska badającą sprawozdania finansowe poza usługami będących badaniem dla Spółki w roku 2022 świadczyła jeszcze inne usługi, tj. przegląd sprawozdania z wynagrodzeń i przegląd prospektu.

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

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

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

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

Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania:

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

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

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

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

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

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

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

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

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Zoltán Fekete, Prezes Zarządu

Ariel Alejandro Ferstman, Członek Zarządu

János Gárdai, Członek Zarządu

niniejszym oświadczają, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć Grupy oraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń;

- podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący tego badania, spełniali warunki do sporządzenia sprawozdania z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r., zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz normami zawodowymi.

Warszawa, 24 kwietnia 2023 r.

Zoltán Fekete,
Prezes Zarządu

Ariel Alejandro Ferstman
Członek Zarządu

János Gárdai
Członek Zarządu

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

*(zgodnie z wymogiem § 70 ust. 1 pkt 7 oraz § 71 ust. 1 pkt 7 Rozporządzenia Ministra
Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych
przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za
równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem
członkowskim)*

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

Nadto, Zarząd Spółki wskazuje, że:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej;
- w Spółce są przestrzegane obowiązujące przepisy prawa związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;
- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Warszawa, 24 kwietnia 2023 r.

Zoltán Fekete,
Prezes Zarządu

Ariel Alejandro Ferstman
Członek Zarządu

János Gárdai
Członek Zarządu

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

*(zgodnie z wymogiem § 70 ust. 1 pkt 8 oraz § 71 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra
Finansów z dnia 29 marca 2018 r.*

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

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

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

Warszawa, 24 kwietnia 2023 r.

János Péter Bartha

Przewodniczący Rady Nadzorczej

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

(zgodnie z wymogiem § 70 ust. 1 pkt 14 oraz § 71 ust. 1 pkt 12 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim)

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

- sprawozdanie z działalności emitenta za rok 2022,
- jednostkowe sprawozdanie finansowe emitenta za rok 2022,
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej emitenta za rok 2022.

W wyniku przeprowadzonej oceny, Rada Nadzorcza stwierdziła, iż sprawozdanie z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2022 we wszystkich istotnych aspektach odpowiada wymogom określonym w art. 49 i art. 55 ust 2a Ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państw niebędących państwem członkowskim, a zawarte w nim informacje są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanych przez biegłego rewidenta jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki oraz skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Spółki za rok 2022.

Ponadto Rada Nadzorcza ocenia, że przedstawione przez Zarząd Spółki jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2022, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2022 oraz sprawozdanie z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2022 przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje niezbędne i istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki oraz grupy kapitałowej Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r., jak też są zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym.

Rada Nadzorcza dokonała pozytywnej oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022, skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022 oraz sprawozdania z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2022 na podstawie:

- treści ww. sprawozdań, przedłożonych przez Zarząd Spółki;
- sprawozdań niezależnego biegłego rewidenta, tj. PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., z siedzibą w Warszawie z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania

finansowego grupy kapitałowej Spółki na dzień 31.12.2022 r., a także sprawozdania dodatkowego dla Komitetu Audytu sporządzonego na podstawie art. 11 Rozporządzenie parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające decyzję komisji 2005/909 oraz stosownie do przepisów Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym;

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

Warszawa, 24 kwietnia 2023 r.

János Péter Bartha

Przewodniczący Rady Nadzorczej



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

SKONSOLIDOWANE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA

31 GRUDNIA 2022 ROKU

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	17	10.522.555	10.305.692
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	19	124.798	124.193
Rzeczowe aktywa trwałe	16	52.250	36.032
Depozyty zablokowane	22	56.035	50.952
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	14.825	17.413
Instrumenty pochodne	20	79.982	3.799
Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	18	611.286	-
Pozostałe aktywa trwałe		891	750
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	28	51.289	48.882
		11.513.911	10.587.713
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług		37.111	28.337
Naliczone przychody		20.593	15.859
Należności od udziałowców	31	-	567.681
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	27	24.880	13.600
Należności z tytułu podatku dochodowego		9.183	2.097
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz pozostałe należności	34	36.295	52.962
Instrumenty pochodne	20	36.548	-
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	22	61.086	65.960
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	539.709	402.300
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	33	242.163	1.343.029
		1.007.568	2.491.825
AKTYWA RAZEM		12.521.479	13.079.538

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	31	57.426	48.556
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	31	2.997.840	2.448.771
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	31	-	557.939
Inne kapitały rezerwowe	31	(212.729)	(213.563)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	20	(27.762)	(137.379)
Różnice kursowe z przeliczenia		968.720	869.825
Zyski zatrzymane	31	1.435.937	1.487.794
		5.219.432	5.061.943
Udziały niekontrolujące	28	106.357	75.536
Kapitał własny razem		5.325.789	5.137.479
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	29	5.577.623	5.772.771
Zobowiązania z tytułu leasingu	30	194.551	178.305
Depozyty od najemców	25	56.035	50.952
Inne zobowiązania długoterminowe	26	11.237	11.158
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	32	3.555	6.485
Instrumenty pochodne	20	219.478	178.195
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	662.101	644.583
		6.724.580	6.842.449
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	29	227.793	203.924
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	30	1.820	911
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	21	193.251	143.003
Depozyty od najemców	25	7.687	8.886
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		8.573	10.220
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		16.748	4.599
Instrumenty pochodne	20	10.224	12.331
Otrzymane zaliczki		5.014	3.606
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	33	-	712.130
		471.110	1.099.610
PASYWA RAZEM		12.521.479	13.079.538

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek zysków i strat
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Przychody z tytułu wynajmu	10,14	579.095	595.082
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	10,14	201.569	190.287
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	10,14	(222.000)	(202.592)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		558.664	582.777
Koszty sprzedaży	11	(8.286)	(7.545)
Koszty administracyjne	12	(70.491)	(64.606)
Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	17	(139.166)	(59.493)
Pozostałe przychody		6.876	6.541
Pozostałe koszty	24	(13.962)	(4.851)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych oraz różnic kursowych		333.635	452.823
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(10.485)	895
Przychody finansowe	13	6.618	1.388
Koszty finansowe	13	(155.174)	(197.682)
Zysk przed opodatkowaniem		174.594	257.424
Podatek dochodowy	15	(59.378)	(62.780)
Zysk za rok		115.216	194.644
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		108.934	189.702
Akcjonariuszom niekontrolującym	28	6.282	4.942
Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN)	35	0,19	0,39
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	35	0,19	0,39

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Zysk za rok	115.216	194.644
<i>Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysk lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	129.044	(92.974)
Podatek dochodowy	(19.427)	6.317
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	109.617	(86.657)
Różnice kursowe z przeliczenia	100.408	(18.464)
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	<i>210.025</i>	<i>(105.121)</i>
Całkowity dochód netto za rok	325.241	89.523
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	317.446	84.825
Akcjonariuszom niekontrolującym	7.795	4.698

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2022 roku	48.556	2.448.771	557.939	(213.563)	(137.379)	869.825	1.487.794	5.061.943	75.536	5.137.479
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	109.617	98.895	-	208.512	1.513	210.025
Wynik za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	-	-	-	-	-	-	108.934	108.934	6.282	115.216
Całkowity dochód za rok	-	-	-	-	109.617	98.895	108.934	317.446	7.795	325.241
Zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	8.870	549.069	(557.939)	-	-	-	-	-	-	-
Wyplata dywidendy dla udziałowców	-	-	-	-	-	-	(160.791)	(160.791)	-	(160.791)
Transakcja z udziałowcem niekontrolującym	-	-	-	834	-	-	-	834	26.518	27.352
Wyplata dywidendy dla udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.492)	(3.492)
Saldo na 31 grudnia 2022 roku	57.426	2.997.840	-	(212.729)	(27.762)	968.720	1.435.937	5.219.432	106.357	5.325.789

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2021 roku	48.556	2.448.771	-	(213.563)	(50.722)	888.045	1.298.092	4.419.179	76.319	4.495.498
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(86.657)	(18.220)	-	(104.877)	(244)	(105.121)
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	-	-	-	-	-	-	189.702	189.702	4.942	194.644
Całkowity dochód za rok	-	-	-	-	(86.657)	(18.220)	189.702	84.825	4.698	89.523
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	-	-	557.939	-	-	-	-	557.939	-	557.939
Wyplata dywidendy dla udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.481)	(5.481)
Saldo na 31 grudnia 2021 roku	48.556	2.448.771	557.939	(213.563)	(137.379)	869.825	1.487.794	5.061.943	75.536	5.137.479

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

		Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
	Nota		
PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk brutto		174.594	257.424
Korekty o pozycje:			
Strata z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	17	139.166	59.493
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto		10.485	(895)
Przychody finansowe	13	(6.618)	(1.388)
Koszty finansowe	13	155.174	197.682
Strata/(zysk) z tytułu płatności w formie akcji własnych	12	(3.056)	1.973
Amortyzacja	16	2.554	2.983
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		472.299	517.272
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		(9.407)	(22.618)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		1.336	2.663
Zmiana depozytów od najemców		5.404	13.145
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(4.785)	16.214
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		464.847	526.676
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(51.987)	(40.581)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		412.860	486.095
PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na posiadane nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe	17	(400.069)	(423.782)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	17	(272.370)	(1.200.938)
Nabycie gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	19	-	(60.746)
Sprzedaż gruntów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	17,33	52.133	-
Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach	9,17,33	872.527	2.718
Zakup długoterminowych aktywów finansowych	18	(610.895)	-
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów przeznaczonych na inwestycje		-	5.253
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	5.527
Podatek VAT/podatek od zakupu/ sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		(11.019)	(2.804)
Odsetki otrzymane		5.174	128
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej netto		(364.519)	(1.674.644)

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

		Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	29	28.845	3.224.904
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	29	(244.305)	(2.673.404)
Odsetki zapłacone oraz inne opłaty związane z przedterminową spłatą kredytów		(134.355)	(149.747)
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty emisji	9,31	556.821	-
Wypłata dywidendy akcjonariuszom jednostki dominującej	9	(160.791)	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	30	(3.009)	(2.357)
Koszty pozyskania kredytów		(1.103)	(37.211)
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym	28	(3.491)	(1.370)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych		(609)	26.984
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		38.003	387.799
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto		8.911	(10.003)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		95.255	(810.753)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	23	444.454	1.255.207
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	23	539.709	444.454

1. Działalność podstawowa

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

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku Grupa zatrudniała odpowiednio 223 oraz 211 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty.

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest GTC Dutch Holdings B.V. („GTC Dutch”), który posiada 247.461.591 akcji Spółki, stanowiących 43,10% kapitału zakładowego Spółki, uprawniającymi do 247.461.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., co stanowi 43,10% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Dodatkowo, GTC Holding Zrt. posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 3,81% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,81% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. Ostatecznym udziałowcem GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Venture Private Equity Funds, który pośrednio posiada 269.352.880 akcji GTC S.A., uprawniających do 269.352.880 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 46,91% kapitału akcyjnego Spółki i uprawniających do 46,91% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.

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

W oparciu o udzielone pełnomocnictwo na rzecz GTC Dutch przez Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L. („Icona”), która posiada bezpośrednio 90.176.000 akcji, stanowiących 15,70% kapitału zakładowego Spółki, GTC Dutch, jest uprawnione także do wykonywania prawa głosu z 90.176.000 akcji należących do Icona. W rezultacie, Optimum Venture Private Equity Funds jest uprawnione do 359.528.880 głosów, reprezentujących 62,61% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. Ponadto, GTC Holding Zrt., GTC Dutch oraz Icona działają w porozumieniu na podstawie zawartej umowy dotyczącej wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania w uzgodniony sposób praw głosu w wybranych sprawach na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

2. Waluty funkcjonalne i waluta sprawozdań finansowych

Walutą funkcjonalną GTC S.A. i większości jej spółek zależnych jest euro, ponieważ Grupa generuje oraz wydatkuje środki głównie w euro: 1) ceny (przychody z tytułu wynajmu) są denominowane w euro, a także 2) finansowanie jest w euro bądź zabezpieczone w stosunku do tej waluty za pomocą instrumentów pochodnych. Walutą funkcjonalną niektórych spółek zależnych GTC jest waluta inna niż euro.

Sprawozdania finansowe tych spółek sporządzone w ich walutach funkcjonalnych są włączone do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone według kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu za okres (jeżeli nie różni się znacząco od faktycznych kursów wymiany). Powstałe z przeliczenia różnice kursowe są odnoszone do pozostałych całkowitych dochodów, kumulowane w kapitale własnym i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

3. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Spółka prowadzi swoje księgi rachunkowe zgodnie z zasadami i praktykami wypracowanymi przez przedsiębiorstwa w Polsce, a także wymogami polskich przepisów z zakresu rachunkowości. Spółki spoza Polski prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z lokalnymi zasadami rachunkowości. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nieuwzględnione w księgach rachunkowych jednostek Grupy, które zostały wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

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

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

4. Kontynuacja działalności

Polityki i działalność operacyjna Grupy mają na celu zarządzanie ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności w oparciu o solidne podstawy. Grupa spełnia wymogi dotyczące kapitału obrotowego przez generowanie przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej poprzez uzyskiwanie przychodów z wynajmu. Dalsze informacje dotyczące ryzyka płynności oraz procesów zarządzania kapitałem zostały opisane w notce 38.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był dodatni i wyniósł 536 milionów złotych.

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

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

5. Polityka rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, za wyjątkiem nowych standardów, które obowiązują od 1 stycznia 2022 roku (patrz nota 6).

Ponadto, nie wystąpiły istotne zmiany w zakresie szacunków oraz osądów Zarządu wykorzystywanych przez Grupę.

6. Nowo opublikowane standardy i interpretacje

NOWO OPUBLIKOWANE STANDARDY, MAJĄCE ZASTOSOWANIE DO ROCZNYCH OKRESÓW SPRAWOZDAWCZYCH ROZPOCZYNAJĄCYCH SIĘ DNIA 1 STYCZNIA 2022 ROKU LUB PÓŹNIEJ

- **Zmiany do MSSF 3 *Połączenia przedsiębiorstw*** - opublikowane w maju 2020 roku zmiany do standardu mają na celu zaktualizowanie stosownych referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF, nie wprowadzając zmian merytorycznych dla rachunkowości połączeń przedsiębiorstw.
- **Zmiany do MSR 16 *Rzeczowe aktywa trwałe*** - zmiana do MSR 16 wprowadza zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Zamiast tego jednostka rozpoznaje przychody ze sprzedaży i powiązane z nimi koszty bezpośrednio w rachunku zysków i strat.
- **Zmiany do MSR 37 *Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe*** - zmiany do MSR 37 dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględnia w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia.
- **Roczne zmiany do MSSF 2018 – 2020** - wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy*, MSSF 9 *Instrumenty finansowe*, MSR 41 *Rolnictwo* oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 *Leasing*. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

W ocenie Spółki powyższe zmiany nie mają istotnego wpływu na jej działalność.

NOWO OPUBLIKOWANE, OBECNIE NIEOBOWIĄZUJĄCE STANDARDY I INTERPRETACJE

- **Zmiany w MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe*** (opublikowane 18 maja 2017 roku oraz zaktualizowane 25 czerwca 2020 roku) - mające zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku.
- **Zmiany w MSR 1 – *Ujawnianie zasad (polityki) rachunkowości* i MSR 8 – *Definicja wartości szacunkowych*** (opublikowane 12 lutego 2021 roku) - mające zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku.
- **Zmiana w MSR 12 *Podatek dochodowy: podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji*** (opublikowane 7 maja 2021 roku) - mające zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku.

6. Nowo opublikowane standardy i interpretacje (ciąg dalszy)

- **Zmiana w MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze** (opublikowane 9 grudnia 2022 roku) - mające zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku.
- **MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe** (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później.
- **Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych** – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz zmienione 15 lipca 2020 roku oraz 31 października 2022 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później.
- **Zmiany do MSSF 10 oraz MSR 28** dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami - na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską, termin wejścia w życie został odroczone przez Radę na czas nieokreślony.
- **Zmiana do MSSF 16 Leasing**: Zobowiązanie leasingowe w transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego (opublikowano dnia 22 września 2022 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później.

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

Grupa planuje przyjąć wszystkie nowe standardy w wymaganym terminie rozpoczęcia ich obowiązywania. Grupa nie spodziewa się istotnego wpływu tych zmian na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz na wartość kapitałów własnych, mogą natomiast mieć wpływ na ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

(a) PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z konwencją kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości inwestycyjnych w budowie, jeżeli spełnione są warunki określone w nocie 7(c) ii, płatności w formie akcji własnych, aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz pochodnych instrumentów finansowych, które zostały wycenione według wartości godziwej.

Istotne zasady rachunkowości są opisane poniżej, a kluczowe osądy księgowe oraz szacunki zostały opisane w punktach 7(x) oraz 7(y).

(b) RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Stosowane roczne stawki amortyzacji kształtują się w następujący sposób:

	<u>Stawka amortyzacji</u>
Maszyny i urządzenia	7-20%
Budynki	2%
Środki transportu	20%

Środki trwałe w budowie wykazywane są według kosztu ich wytworzenia. Bezpośrednie koszty poniesione na rzecz podwykonawców za budowę środków trwałych są kapitalizowane w wartości środków trwałych w budowie. Skapitalizowane koszty obejmują również koszty finansowania, koszty planowania i projektu, koszty pośrednie inwestycji oraz pozostałe koszty bezpośrednio powiązane z daną inwestycją. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane.

(c) NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia, z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt odbudowy, o ile spełnione są kryteria ujmowania, a nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości inwestycyjnych.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w okresie, w którym powstały.

(i) Ukończone nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są w wartości godziwej zgodnie z modelem wartości godziwej, który odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy.

Ukończone nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o dane rynkowe (Standardy RICS) na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku. Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w oparciu o metodę DCF („Discounted cash flow” - zdyskontowanych przepływów pieniężnych) albo w uzasadnionych przypadkach, przy użyciu metody dochodowej („Income capitalisation method”) lub metody stopy kapitalizacji („Yield method”). Zastosowana metoda jest określana przez rzeczoznawcę.

Nieruchomości inwestycyjne są wyłączone ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy zostaną sprzedane lub w sytuacji, gdy nieruchomość inwestycyjna jest na stałe wyłączona z użycia oraz nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści z jej sprzedaży. Jakiegokolwiek zyski lub straty z wyłączenia lub sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej są prezentowane w rachunku zysków i strat w roku likwidacji bądź sprzedaży.

Reklasyfikacji nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana jej wykorzystania na skutek zakończenia użytkowania nieruchomości przez jej właściciela albo przez oddanie nieruchomości stronie trzeciej w najem. Reklasyfikacja nieruchomości z kategorii nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana jej wykorzystania na skutek rozpoczęcia użytkowania przez właściciela albo rozpoczęcie przebudowy nieruchomości w celu jej sprzedaży.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(ii) Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

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

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie została określona na podstawie stopnia ich zaawansowania na koniec okresu sprawozdawczego. Wyceny zostały przeprowadzone zgodnie ze standardami wyceny RICS oraz IVSC w oparciu o metodę pozostałościową.

Przyszła wartość aktywów jest szacowana w oparciu o oczekiwane przyszłe przychody z projektu, przy użyciu stóp kapitalizacji, które obejmują ryzyko biznesowe związane z procesem budowy (ukończenie na czas bądź w ramach założonego budżetu). Oczekiwane pozostałe koszty do poniesienia pomniejszają szacowaną przyszłą wartość aktywów.

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

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(d) HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Hierarchia wartości godziwej opiera się na źródłach wykorzystywanych do oszacowania wartości godziwej:

Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub zobowiązań,

Poziom 2: inne techniki, dla których wszystkie dane wejściowe mające znaczący wpływ na wartość godziwą są obserwowalne, bezpośrednio lub pośrednio,

Poziom 3: techniki wykorzystujące dane wejściowe, które mają znaczący wpływ na wartość godziwą, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, Grupa dokonała ponownej oceny hierarchii wartości godziwej, biorąc pod uwagę istotne zmiany na rynku, a także w otoczeniu ekonomicznym. W oparciu o przeprowadzoną analizę, na dzień bilansowy Grupa zastosowała poziom 3 w hierarchii wartości godziwej dla wszystkich nieruchomości inwestycyjnych Grupy. Ocena hierarchii wartości godziwej jest przeprowadzana okresowo.

(e) INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są zgodnie z metodą praw własności. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej są one prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze zmiany udziału Grupy w aktywach netto jednostki stowarzyszonej.

(f) INWESTYCJE W JEDNOSTKACH WSPÓŁZALEŻNYCH

Inwestycje w jednostkach współzależnych wykazywane są zgodnie z metodą praw własności. Inwestycje ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze zmiany udziału Grupy w aktywach netto jednostki współzależnej, które wystąpiły po dniu nabycia.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(g) KOSZT POZYSKANIA NAJEMCÓW

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

(h) AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Aktywa trwałe i ich grupy do zbycia uznaje się za przeznaczone do sprzedaży w sytuacji, gdy z większym prawdopodobieństwem ich wartość bilansowa zostanie odzyskana w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Ten warunek może być spełniony tylko wtedy, gdy wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu zaklasyfikowania do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwałe sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się według niższej spośród dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

(i) OTRZYMANE ZALICZKI

Otrzymane zaliczki są odraczane w wysokości niewykazanej jako przychód, jak opisano w notcie 7(j).

(j) PRZYCHODY Z WYNAJMU POWIERZCHNI

Przychody z wynajmu powierzchni są rozpoznawane przez okres obowiązywania umowy najmu metodą liniową zgodnie z regulacjami MSSF 16 *Leasing*.

(k) PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK I DYWIDEND

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Jest to stopa, która dyskontuje szacowane przyszłe przepływy pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania instrumentów finansowych do wartości bilansowej netto bazowego składnika aktywów lub zobowiązania finansowego. Przychody z tytułu dywidend są rozpoznawane w momencie zatwierdzenia prawa akcjonariuszy do otrzymania dywidendy.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(I) PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI I ROZPOZNANIE KOSZTÓW

Wyłączając przychody z tytułu wynajmu (opisane w punkcie 7j) Grupa generuje przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości.

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

Ogrzewanie, woda i ścieki są fakturowane miesięcznie osobno, w oparciu o wynajętą powierzchnię i stawki uzgodnione w umowie. Przychody z innych usług stanowią nie leasingowy komponent w umowach najmu nieruchomości i ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi poniżej.

Przychody z tytułu usług zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami.

Przychody z tytułu usług ujmowane są zgodnie z MSSF 15 w momencie, gdy kontrola nad towarami lub usługami jest przenoszona na klienta według kwoty wynagrodzenia oczekiwanego przez Grupę, w zamian za te towary lub usługi. Grupa rozpoznaje przychody z tytułu obsługi nieruchomości w czasie, ponieważ klient jednocześnie otrzymuje i wykorzystuje przekazane mu korzyści.

Grupa rozpoznaje przychody z tytułu usług zgodnie z dwoma modelami:

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

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(m) KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio powiązane z nabyciem lub budową składnika aktywów, który wymaga znacznego okresu czasu niezbędnego do przygotowania go do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży, są kapitalizowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia składnika aktywów. Wszystkie pozostałe koszty finansowania są odnoszone w ciężar kosztów w momencie ich poniesienia. W skład kosztów finansowania wchodzi odsetki oraz pozostałe koszty ponoszone przez podmiot w związku z kredytami i pożyczkami.

Skapitalizowane odsetki są obliczane przy użyciu średniej ważonej kosztów finansowych Grupy po skorygowaniu o kredyty i pożyczki związane z poszczególnymi inwestycjami. W przypadku kredytów i pożyczek na poszczególne przedsięwzięcia, skapitalizowana kwota składa się z odsetek brutto od tych kredytów i pożyczek pomniejszonych o przychód pochodzący z tymczasowego zainwestowania tych środków. Odsetki są kapitalizowane od momentu rozpoczęcia prac budowlanych do dnia zakończenia realizacji projektu, tj. do chwili, gdy prace budowlane zostają co do zasady zakończone. Kapitalizacja kosztów finansowania zostaje zawieszona, gdy występują przedłużające się okresy, w których prace budowlane są przerywane. Odsetki są także kapitalizowane w przypadku zakupu nieruchomości w celu jej przebudowy, ale tylko w przypadku, gdy prace niezbędne do przygotowania składnika aktywów do przebudowy są w toku.

(n) KOSZTY EMISJI AKCJI

Koszty emisji akcji w wartości netto (tzn. skorygowane o ewentualne korzyści podatkowe) pomniejszają kapitał własny (nadwyżkę ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej).

(o) PODATEK DOCHODOWY ORAZ INNE PODATKI

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

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są rozpoznawane dla wszystkich dodatnich różnic przejściowych za wyjątkiem sytuacji, gdy:

- rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową,
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, że w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w wysokości prawdopodobnego, osiągniętego dochodu do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty, za wyjątkiem sytuacji, gdy:

- aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową,
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Wycena aktywów oraz rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego odzwierciedla konsekwencje podatkowe wynikające ze sposobu, w jaki każda ze spółek Grupy spodziewa się odzyskać bądź rozliczyć wartość księgową składnika aktywów lub rezerwy.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Na każdy dzień bilansowy, spółki Grupy dokonują ponownego oszacowania nierozpoznanych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rzeczywistej wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Spółki rozpoznają nierozpoznane wcześniej składniki aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wysokości, w jakiej przyszły dochód do opodatkowania umożliwi realizację tych aktywów.

Analogicznie, spółki korygują wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w zakresie, w jakim przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego.

Podatek odroczony odnoszący się do pozycji ujmowanych poza rachunkiem zysków i strat jest również ujmowany poza rachunkiem zysków i strat: w przypadku, gdy odnosi się do pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach, jest ujmowany w innych całkowitych dochodach, lub w kapitale własnym, jeśli dotyczy pozycji ujętych w kapitale własnym.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane tylko wtedy, kiedy istnieje prawo do kompensaty aktywów podatkowych z bieżących zobowiązań podatkowych oraz gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych, które są pobierane przez ten sam organ podatkowy.

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych, wtedy jest ujmowany odpowiednio, jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

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

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

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

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

(p) RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA

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

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
PLN/EUR	4,6899	4,5994
USD/EUR	1,0654	1,1329
HUF/EUR	400,23	369,01

(q) OPROCENTOWANE KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ DŁUŻNE PAPIERY WARTOŚCIOWE

Wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty transakcyjne związane z uzyskaniem kredytu, pożyczki lub dłużnych papierów wartościowych.

Po początkowym ujęciu, oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Koszty emisji długu są odliczane od kwoty pierwotnie ujętego długu. Koszty te są amortyzowane w rachunku zysków i strat przez szacowany czas trwania pożyczki. Koszty emisji długu stanowią korektę efektywnych stóp procentowych.

Zamortyzowany koszt oblicza się uwzględniając wszelkie koszty transakcyjne oraz wszelkie kwoty dyskonta lub premię z tytułu rozliczenia.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą wyksięgowania zobowiązania.

(r) INSTRUMENTY FINANSOWE - POCZĄTKOWE UJĘCIE ORAZ WYCENA PO POCZĄTKOWYM UJĘCIU

Instrument finansowy to każda umowa, która powoduje powstanie pozycji aktywów finansowych jednego podmiotu oraz zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego w innym podmiocie.

Aktywa finansowe

Początkowe ujęcie i wycena

Aktywa finansowe są klasyfikowane w momencie początkowego ujęcia jako wyceniane według zamortyzowanego kosztu, wartości godziwej przez inne całkowite dochody bądź w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Grupa klasyfikuje składniki aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikającej z przepływów pieniężnych z zawartych umów.

Z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają istotnego składnika finansowania lub dla których Grupa zastosowała uproszczone podejście, Grupa początkowo wycenia składnik aktywów finansowych według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, a w przypadku, gdy aktywa finansowe nie są wyceniane w wartości godziwej, przez wynik finansowy. Należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają znaczącego składnika finansowania lub dla których Grupa zastosowała uproszczone podejście, wycenia się po cenie transakcji określonej zgodnie z MSSF 15. Zasady rachunkowości w tym zakresie zostały opisane w notcie *7(l) Przychody w umów z klientami i rozpoznanie kosztów*.

Zakup lub sprzedaż aktywów finansowych, które wymagają dostawy aktywów w terminie określonym w przepisach lub konwencjach na rynku (zwykłe transakcje) ujmuje się w dniu transakcji, tj. w dniu, w którym Grupa zobowiązała się kupić lub sprzedać dany składnik aktywów.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Wycena po początkowym ujęciu

Dla celów późniejszej wyceny, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (instrumenty dłużne),
- Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody z reklasyfikacją skumulowanych zysków i strat (instrumenty dłużne),
- Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody bez reklasyfikacji skumulowanych zysków i strat (instrumenty kapitałowe),
- Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (instrumenty dłużne)

Ta kategoria jest najbardziej istotna dla Grupy. Składnik aktywów finansowych wycenia się według zamortyzowanego kosztu, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu są następnie wyceniane przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej i podlegają odpisowi z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą likwidacji, modyfikacji lub utraty wartości składnika aktywów.

Aktywa finansowe Grupy wyceniane według zamortyzowanego kosztu obejmują należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone jednostkom stowarzyszonym oraz środki pieniężne i krótkoterminowe depozyty w obrotowych aktywach finansowych.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, aktywa finansowe wycenione przy początkowym ujęciu według wartości godziwej przez wynik finansowy lub aktywa finansowe, które obligatoryjnie należy wyceniać według wartości godziwej. Aktywa finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte w celu sprzedaży lub odkupienia w krótkim terminie. Instrumenty pochodne, w tym wyodrębnione wbudowane instrumenty pochodne, są również klasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, chyba że zostały wyznaczone jako efektywne instrumenty zabezpieczające.

Aktywa finansowe o przepływach pieniężnych, które nie są wyłącznie spłatami kapitału i odsetek, są klasyfikowane i wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, niezależnie od modelu biznesowego.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według wartości godziwej, a ich zmiany wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej poprzez wynik finansowy obejmują finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi).

Zobowiązania finansowe

Początkowe ujęcie i wycena

Na moment początkowego ujęcia zobowiązania finansowe są klasyfikowane, odpowiednio jako zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, kredyty i pożyczki, zobowiązania lub instrumenty pochodne wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające w efektywnym zabezpieczeniu.

Wszystkie zobowiązania finansowe są ujmowane początkowo według wartości godziwej, a w przypadku obligacji, kredytów i pożyczek, po pomniejszeniu o bezpośrednie koszty transakcji.

Zobowiązania finansowe Grupy obejmują zobowiązania handlowe i inne, obligacje, kredyty i pożyczki, w tym kredyty w rachunkach bieżących i pochodne instrumenty finansowe.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Wycena po początkowym ujęciu

Wycena zobowiązań finansowych zależy od ich klasyfikacji, zgodnie z poniższym opisem:

Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy

Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. do tej kategorii zalicza się również pochodne instrumenty finansowe których umowy zostały zawarte przez Grupę, które nie są wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające w relacjach zabezpieczających, zgodnie z definicją w MSSF 9. Samodzielne wbudowane instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są wyznaczone jako efektywne instrumenty zabezpieczające.

Zyski lub straty z zobowiązań przeznaczonych do obrotu są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Kompensowanie instrumentów finansowych

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe są kompensowane, a kwota netto wykazywana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jeżeli istnieje obecne egzekwowalne prawo do kompensaty ujętych kwot i jednocześnie istnieje zamiar ich rozliczenia w kwocie netto, aby zrealizować aktywa oraz zobowiązania jednocześnie.

(s) ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne w kasie i depozyty na żądanie. Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe, płynne instrumenty, które mogą być łatwo zamienione na przewidywalną ilość gotówki i które są przedmiotem jedynie nieznacznego ryzyka zmian wartości.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(t) NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

Należności z tytułu dostaw i usług reprezentują prawo Grupy do bezwarunkowej kwoty wynagrodzenia (tj. do upływu terminu zapłaty wymagany jest tylko upływ czasu). Szczegóły opisane w zasadach rachunkowości aktywów finansowych w punkcie r) *Instrumenty finansowe - początkowe ujęcie i późniejsza wycena*.

(u) UTRATA WARTOŚCI NIEFINANSOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

Wartość bilansowa niefinansowych aktywów niewycenianych według wartości godziwej jest okresowo weryfikowana przez Zarząd w celu ustalenia, czy może nastąpić utrata wartości. W szczególności Zarząd ocenia, czy występują przesłanki utraty wartości.

(v) ZAKUP UDZIAŁÓW NIEKONTROLUJĄCYCH

W przypadku zwiększenia udziału w aktywach netto kontrolowanej jednostki zależnej, różnica między wynagrodzeniem zapłaconym/do zapłaty, a wartością bilansową udziałów niekontrolujących jest ujmowana w kapitale własnym przypadającym akcjonariuszom jednostki dominującej.

(w) INSTRUMENTY POCHODNE I RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Początkowe ujęcie i późniejsza wycena

Grupa wykorzystuje pochodne instrumenty finansowe takie jak SWAP na stopę procentową oraz CAP w celu zabezpieczenia się przed zmiennością stóp procentowych. Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są początkowo ujmowane według wartości godziwej w dniu zawarcia kontraktu, a następnie są ponownie wyceniane według wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość godziwa jest dodatnia i jako zobowiązania – gdy ich wartość godziwa jest ujemna.

Dla celów rachunkowości zabezpieczeń zabezpieczenia są klasyfikowane jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych przy zabezpieczaniu wpływu na zmienność przepływów pieniężnych, które można przypisać do konkretnego ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem lub wysoce prawdopodobną planowaną transakcją lub ryzykiem walutowym w nieujęte uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie.

W momencie powstania powiązania zabezpieczającego, Grupa formalnie wyznacza i dokumentuje powiązanie zabezpieczające, do którego chce zastosować rachunkowość zabezpieczeń oraz cel zarządzania ryzykiem i strategię ustanowienia zabezpieczenia.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Dokumentacja obejmuje identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji, charakter zabezpieczanego ryzyka oraz sposób, w jaki Grupa oceni, czy powiązanie zabezpieczające spełnia wymogi efektywności zabezpieczenia (w tym analiza źródeł nieskuteczności zabezpieczenia i sposób określania współczynnika zabezpieczenia).

Powiązanie zabezpieczające kwalifikuje się do rachunkowości zabezpieczeń, jeśli spełnia wszystkie następujące wymogi efektywności:

- Istnieje „związek ekonomiczny” pomiędzy pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym.
- Efekt ryzyka kredytowego nie „dominuje nad zmianami wartości”, które wynikają z tej relacji gospodarczej.
- Współczynnik zabezpieczenia powiązania zabezpieczającego jest taki sam, jak wynikający z wartości zabezpieczanej pozycji, którą Grupa faktycznie zabezpiecza, oraz wartości instrumentu zabezpieczającego, który Grupa faktycznie wykorzystuje do zabezpieczenia tej wartości zabezpieczanej pozycji.

Zabezpieczenia, które spełniają wszystkie kryteria kwalifikujące do rachunkowości zabezpieczeń są rozliczane w sposób opisany poniżej.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Efektywną część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym ujmuje się w innych całkowitych dochodach w rezerwie zabezpieczeń przepływów pieniężnych, natomiast każdą nieefektywną część ujmuje się niezwłocznie w rachunku zysków lub strat. Rezerwa zabezpieczająca przepływy pieniężne jest korygowana o niższe z łącznych zysków lub strat na instrumencie zabezpieczającym oraz skumulowaną zmianę wartości godziwej zabezpieczanej pozycji.

Rachunkowość zabezpieczeń przestaje obowiązywać, gdy instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany, albo przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń. W tym momencie wszelkie skumulowane zyski lub straty ujęte w kapitale własnym są przenoszone do zysku lub straty netto za dany rok.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

W przypadku instrumentów pochodnych, które nie spełniają wymogów rachunkowości zabezpieczeń, zyski lub straty z tytułu zmiany w ich wartości godziwej wykazywane są w całości bezpośrednio w rachunku zysków i strat za dany rok.

Wartość godziwa transakcji Cross-currency interest swap, transakcji IRS oraz kontraktów CAP jest ustalana w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy wykorzystaniu obserwowalnych danych wsadowych (2 poziom hierarchii wartości godziwej).

(x) SZACUNKI KSIĘGOWE

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

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

Grupa wykorzystuje oszacowania w celu ustalenia stosowanych stawek amortyzacyjnych (nota 16, nota 30).

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

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

Grupa polega na szacunkach w zakresie rozliczenia płatności w formie akcji własnych w środkach pieniężnych (nota 32).

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(y) ISTOTNE OSĄDY KSIĘGOWE

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

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

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

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

Istotne wartości księgowe oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocie 7(c)(ii) dotyczące ustalania wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

Istotne osądy księgowe dotyczące płynności rynkowej nieruchomości inwestycyjnych zostały przedstawione w nocie 7 (d).

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

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

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

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

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

(z) PODSTAWA KONSOLIDACJI

Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania GTC S.A. i jej spółek zależnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości i w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane do podobnych transakcji i zdarzeń gospodarczych. Dokonuje się korekt konsolidacyjnych, aby ujednolicić ewentualne różnice w zasadach rachunkowości.

Grupa, niezależnie od charakteru jej powiązań ze spółkami zależnymi (jednostkami), powinna ustalić, czy pełni rolę jednostki dominującej biorąc pod uwagę fakt, czy sprawuje nad nimi kontrolę.

Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, jeśli podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub ma do nich prawo wynikające z jej zaangażowania w daną jednostkę i posiada możliwość wpływania na te zwroty poprzez wykorzystanie sprawowanej władzy nad jednostką.

W związku z powyższym, Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką wyłącznie w przypadku spełnienia wszystkich poniższych warunków:

- sprawuje władzę nad jednostką;
- podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada do nich prawa; oraz
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich zwrotów.

Spółki zależne są konsolidowane od dnia przeniesienia kontroli do Grupy i zostają wyłączone z konsolidacji od dnia, kiedy Grupa traci kontrolę nad spółką.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że występują przesłanki utraty wartości.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(aa) REZERWY

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży obowiązek (prawny lub domniemany tj. zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

(ab) PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI WŁASNYCH

Spółka wypłaca wynagrodzenie w polskich złotych dla kluczowych pracowników w zamian za świadczone przez nich usługi, poprzez przyznanie im praw do płatności na podstawie notowań akcji GTC w PLN („akcje fantomowe”).

Koszt akcji fantomowych rozpoznaje się początkowo według wartości godziwej na dzień przyznania. Wartość zobowiązania jest ponownie wyliczana według wartości godziwej na każdy dzień bilansowy oraz w dniu rozliczenia. Koszty programu w okresie nabywania uprawnień oraz skutki zmiany w wartości godziwej ujmowane są w kosztach administracyjnych. Pracownik nabywa prawa do płatności z tyt. akcji fantomowych w rocznych transzach w okresie świadczenia pracy / usługi. Koszty są ujmowane liniowo przez okres nabywania uprawnień w odniesieniu do każdej transzy.

(ac) ZYSK NA AKCJE

Zysk na akcję dla każdego okresu sprawozdawczego jest obliczany jako iloraz zysku za dany okres sprawozdawczy przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej oraz średniej ważonej liczby akcji pozostających w obrocie w tym okresie.

(ad) DEPOZYTY KRÓTKOTERMINOWE

Depozyty krótkoterminowe obejmują depozyty związane z umowami kredytowymi i innymi zobowiązaniami umownymi i mogą być wykorzystywane wyłącznie do wybranych działań operacyjnych określonych w umowach podstawowych. Depozyty związane z umowami kredytowymi można wykorzystać w dowolnym momencie (do określonych celów za zgodą kredytodawcy), więc są one prezentowane w aktywach obrotowych.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(ae) DEPOZYTY OD NAJEMCÓW

Depozyty od najemców obejmują depozyty otrzymane od najemców w celu zabezpieczenia zobowiązania najemcy wobec właściciela nieruchomości. Depozyty podlegają zwrotowi na koniec umowy najmu.

(af) ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapasy dotyczą projektów mieszkaniowych w trakcie budowy i są wyceniane według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto (wartości odzyskiwalnej). Wartość odzyskiwalna ustalana jest przy pomocy metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych albo metody porównawczej przez niezależnych rzeczoznawców. Koszty odnoszące się do realizacji projektu mieszkaniowego są wykazywane jako zapasy.

Prowizje wypłacone pośrednikom sprzedaży lub agencjom marketingowym za sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych, które nie podlegają zwrotowi, są odnoszone bezpośrednio w koszty w momencie, gdy sprzedaż danej nieruchomości mieszkaniowej jest zabezpieczona.

Grupa klasyfikuje zapasy w postaci nieruchomości mieszkaniowych do aktywów obrotowych lub do aktywów trwałych na podstawie stopnia zaawansowania prac konstrukcyjnych w ramach przyjętego przez Grupę cyklu operacyjnego. Normalny cykl operacyjny Grupy w większości wypadków nie przekracza pięciu lat. Aktywne projekty mieszkaniowe są klasyfikowane jako zapasy w aktywach obrotowych. Projekty mieszkaniowe, których ukończenie jest planowane w okresie dłuższym niż cykl operacyjny, są zaklasyfikowane jako grunty przeznaczone pod zabudowę oraz wykazane w aktywach trwałych.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(ag) LEASING

W Grupie GTC występują dwa rodzaje leasingu, które podlegają zakresowi MSSF 16 i mają wpływ na sprawozdanie finansowe:

- Nieruchomości wynajmowane najemcom - podstawowa działalność Grupy GTC.

W przypadku tej działalności leasingowej Grupa GTC działa jako leasingodawca. Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego.

- Leasing (dzierżawa) gruntów w użytkowaniu wieczystym, gdzie Grupa występuje jako Najemca

Płatności za użytkowanie wieczyste są to płatności, które są dokonywane z góry lub z dołu w okresach rocznych lub miesięcznych w ustalonym okresie (od 33 do 87 lat). Płatności za użytkowanie wieczyste występują w Polsce, Chorwacji, Rumunii oraz Serbii.

Ze względu na fakt, że opłaty za użytkowanie wieczyste są co do zasady traktowane jako opłaty leasingowe, płatności z nimi związane należy rozpatrywać zgodnie z MSSF 16.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa rozpoznaje prawo do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu:

a) Prawo do wieczystego użytkowania gruntów jest prezentowane:

- jako część nieruchomości inwestycyjnych, z odrębnym ujawnieniem w nocie;
- jako część gruntów pod zabudowę mieszkaniową.

b) Zobowiązania z tytułu leasingu zostały zaprezentowane w ramach krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań, z odrębnymi ujawnieniami.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów jest amortyzowane przez okres leasingu (metodą kosztu historycznego) lub wyceniane przy zastosowaniu metody wyceny do wartości godziwej (dla nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej). Grupa prezentuje amortyzację prawa do użytkowania lub zmianę wartości godziwej prawa do użytkowania w ramach zysku (straty) z tytułu aktualizacji wartości. Odsetki dotyczące leasingu gruntu są prezentowane jako koszty finansowe.

Grupa zawarła kilka innych umów leasingu (krótkoterminowe, o małej wartości), które nie są rozpatrywane zgodnie z MSSF 16. Koszty związane z takimi leasingami są nieistotne.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

8. Inwestycje w jednostkach zależnych

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

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
GTC Konstancja Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortał Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company PLtd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Váci út 81-85. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft.	Váci út 81-85. Kft.	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	Váci út 81-85. Kft.	Węgry	100%	100%
Spiral I. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%

(1) W trakcie likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

8. Inwestycje w jednostkach zależnych (ciąg dalszy)

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC White House Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Future Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Globe Office Investments Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Office Planet Kft. (1)	GTC Hungary	Węgry	-	100%
GTC Investments Sp. z o.o.	GTC Hungary	Polska	100%	100%
GTC Univerzum Projekt Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Origine Investments Pltd ("GTC Origine")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC HBK Project Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC VI188 Property Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC FOD Property Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
G-Delta Adrsy Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC KLZ 7-10 Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC PSZTSZR Projekt Kft. (2)	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC DBRNT Projekt Kft. (2)	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC B41 d.o.o. (2)	GTC Origine	Serbia	100%	-
GTC K43-45 Property Kft. (3)	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC Liffey Kft. (3)	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC UK Real Estate Investments Ltd. (3)	GTC Origine	Zjednoczone Królestwo	100%	-
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	100%	100%
GTC Matrix d.o.o. (1)	GTC S.A.	Chorwacja	-	100%
GTC Seven Gardens d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Cascade Building S.R.L. (1)	GTC S.A.	Rumunia	-	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Rose Park SRL	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Deco Intermed S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66,7%	66,7%
GML American Regency Pipera S.R.L. (4)	GTC S.A.	Rumunia	75%	66,7%

(1) Sprzedana (patrz nota 9).

(2) Nabyta (patrz nota 9). Transakcja została ujęta jako nabycie aktywów, a nie połączenie jednostek gospodarczych.

(3) Nowoutworzona jednostka całkowicie zależna.

(4) Nabycie udziałów niekontrolujących.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

8. Inwestycje w jednostkach zależnych (ciąg dalszy)

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GOC EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Flex EAD (2)	GTC S.A.	Bułgaria	100%	-
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd (1)	GTC S.A.	Serbia	-	100%
GTC Business Park d.o.o. Beograd (1)	GTC S.A.	Serbia	-	100%
Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd (1)	GTC S.A.	Serbia	-	100%
Demo Invest d.o.o. Novi Beograd (1)	GTC S.A.	Serbia	-	100%
Atlas Centar d.o.o. Beograd (1)	GTC S.A.	Serbia	-	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd (3)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC BBC d.o.o. (1)	GTC S.A.	Serbia	-	100%
GTC Aurora Luxembourg S.A.	GTC S.A.	Luksemburg	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%

(1) Sprzedana (patrz nota 9).

(2) Nowoutworzona jednostka całkowicie zależna.

(3) GTC S.A. posiada 100% udziałów poprzez jednostkę całkowicie zależną – GTC Hungary, która posiada 70% udziałów, a pozostałe 30% należy bezpośrednio do GTC S.A.

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym

ZMIANA ZARZĄDU ORAZ POZOSTAŁE WYDARZENIA KORPORACYJNE

W dniu 4 stycznia 2022 roku Krajowy Rejestr Sądowy dokonał rejestracji zmian w statucie Spółki w zakresie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii O. W dniach 10-11 stycznia 2022 roku, Grupa ujęła wpływy z tytułu emisji akcji (w kwocie netto, pomniejszonej o koszty emisji) w kwocie 556,8 miliona PLN (120,4 miliona EUR).

W dniu 10 stycznia 2022 roku Spółka otrzymała od GTC Holding Zrt oraz GTC Dutch Holdings B.V. zawiadomienie o zmianie ogólnej liczby głosów w Spółce w wyniku emisji 88.700.000 akcji zwykłych serii O oraz rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego. Przed wyżej wymienioną transakcją, GTC Holding Zrt posiadało bezpośrednio oraz pośrednio 320.466.380 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 320.466.380 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 66% kapitału zakładowego Spółki i 66% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Po wyżej wymienionej transakcji, GTC Holding Zrt posiada bezpośrednio i pośrednio 359.528.880 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 359.528.880 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 62,61% kapitału zakładowego Spółki i 62,61% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym (ciąg dalszy)

W dniu 14 stycznia 2022 roku Spółka zawarła z Panem Yovavem Carmi (były Prezes Zarządu) porozumienie w zakresie rozwiązywania umowy o pracę. Pan Carmi zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC oraz innych spółek zależnych.

W dniu 21 stycznia 2022 roku zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na głównym rynku GPW 88.700.000 akcji zwykłych na okaziciela serii O Spółki o wartości nominalnej 0,10 (dziesięć groszy) każda, w której zarząd GPW stwierdził, że akcje serii O są dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym oraz postanowił wprowadzić je z dniem 26 stycznia 2022 roku.

W dniu 28 stycznia 2022 roku Pan Gyula Nagy zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 19 lutego 2022 roku Spółka otrzymała od GTC Dutch Holdings B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia ("Sprzedający") oraz Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. działającej w imieniu swojej struktury funduszu Central European Investments z siedzibą w Luksemburgu, Wielkie Księstwo Luksemburga ("Kupujący"), zawiadomienie, że Sprzedający i Kupujący zawarli przedwstępną umowę sprzedaży akcji ("PSPA") dotyczącą nabycia przez Kupującego od Sprzedającego 15,7% akcji w kapitale zakładowym Spółki.

Jednakże, zgodnie z zawiadomieniem Kupujący i Sprzedający uzgodnili, że umowa współników stanowić będzie umowę o działaniu w porozumieniu w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 w związku z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych ("Ustawa o Ofercie Publicznej") w sprawie prowadzenia wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania prawa głosu w wybranych sprawach w uzgodniony sposób. Ponadto, zgodnie z umową przeniesienia Kupujący m.in. przeniesie na Sprzedającego prawa głosu z Akcji oraz udzieli pełnomocnictwa do wykonywania praw głosu z Akcji. Umowa przeniesienia wygasa w przypadku wykonania opcji kupna lub opcji sprzedaży zgodnie z umową opcji kupna i sprzedaży oraz/lub w przypadku istotnego naruszenia dokumentacji transakcyjnej. W dniu 1 marca 2022 roku Spółka otrzymała zawiadomienie o zakończeniu transakcji i Kupujący nabył 15,7% akcji w Spółce.

W wyniku transakcji, Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. jest posiadaczem 90.176.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki, co stanowi 15,7% całkowitej liczby głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy GTC, z zastrzeżeniem, że (i) wszystkie prawa głosu zostały przeniesione na Sprzedającego, oraz że (ii) Kupujący udziela Sprzedającemu Pełnomocnictwa w zakresie swoich Praw Głosu.

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym (ciąg dalszy)

W wyniku realizacji transakcji GTC Holding Zrt posiada łącznie 269.352.880 akcji Spółki, uprawniających do 269.352.880 głosów w Spółce, stanowiących 46,9% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 46,9% ogólnej liczby głosów w Spółce, w tym:

- bezpośrednio posiada 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów w Spółce, stanowiących 3,8% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,8% ogólnej liczby głosów w Spółce; oraz
- pośrednio (tj. poprzez GTC Dutch Holdings B.V.) posiada 247.461.591 akcji Spółki, uprawniających do 247.461.591 głosów w Spółce, stanowiących 43,1% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 43,1% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ponadto GTC Holding Zrt posiada również pośrednio, poprzez GTC Dutch Holdings B.V., prawa głosu Kupującego, tj. prawo do wykonywania 90.176.000 głosów w Spółce, uprawniających do 15,7% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Od 1 marca 2022 roku GTC Holding Zrt, GTC Dutch Holdings B.V. oraz Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. działają w porozumieniu na podstawie zawartej umowy dotyczącej wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania w uzgodniony sposób praw głosu w wybranych sprawach na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

W dniu 17 marca 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Zoltán Fekete na Prezesa zarządu Spółki, ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 14 czerwca 2022 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 160,8 miliona PLN. Dywidenda została wypłacona w październiku 2022 roku.

W dniu 5 lipca 2022 roku Pan Pedja Petronijevic zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem na dzień 15 lipca 2022 roku.

W dniu 10 sierpnia 2022 roku Zarząd GTC S.A. ogłosił zmianę orientacji strategii Grupy, w ramach której Zarząd podjął decyzję o realizacji potencjalnych, nowych inwestycji w wybrane, nowe sektory rynku, których profil może odbiegać od podstawowego zakresu działalności Spółki (czyli budowa nieruchomości biurowych, handlowych, i innych określonych ich rodzajów, oraz zarządzanie nimi). Potencjalne, nowe sektory zidentyfikowane jako cele inwestycyjne w ramach nowej strategii obejmują:

1. inwestycje w parki innowacji i technologii;
2. inwestycje w obiekty energii odnawialnej; oraz
3. inwestycje w budowę aktywów mieszkaniowych na wynajem (PRS).

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym (ciąg dalszy)

W dniu 12 września 2022 roku Spółka otrzymała zawiadomienie dotyczące zmiany w akcjonariacie Spółki. Zgodnie z zawiadomieniem jako skutek zakończenia reorganizacji wewnętrznej Global Debt Strategy S.à r.l. ("GDS") będący jednostką zależną Alpine Holding Korlátolt Felelősségű Társaság ("Alpine") nabył bezpośrednio od GTC Holding kontrolę nad 100% udziałów w GTC Dutch Holdings B.V. W rezultacie tej transakcji Alpine posiada pośrednio (tj. poprzez GDS, który posiada pośrednio poprzez GTC Dutch Holdings B.V.) 43,10% akcji GTC. Dalsze szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 40/2022.

NABYCIA ORAZ INWESTYCJE

W dniu 13 stycznia 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki 100% udziałów w holdingu G-Zeta DBRNT Kft. (GTC DBRNT Projekt Kft.) będącego właścicielem budynku biurowego nad brzegiem Dunaju o powierzchni 2.540 mkw. Cena zakupu wyniosła 7,7 miliona EUR. Ze względu na charakter transakcji, została ona ujęta jako nabycie aktywów (asset deal).

W dniu 4 lutego 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki 100% udziałów w holdingu G-Epsilon PSZTSZR Kft. (GTC PSZTSZR Projekt Kft.) będącego właścicielem gruntu o powierzchni 25.330 mkw wraz z sześcioma budynkami. Cena zakupu wyniosła 9,9 miliona EUR. Po planowanej renowacji istniejących budynków, przewidywana powierzchnia najmu wyniesie 14.000 mkw w „zielonym” kompleksie biurowym klasy A. Ze względu na charakter transakcji, została ona ujęta jako nabycie aktywów (asset deal).

W dniu 11 lutego 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła spółkę Groton Global Corp Napred (GTC B41 d.o.o.) w Belgradzie będącą właścicielem gruntu o powierzchni 19.537 mkw. Cena zakupu wyniosła 33,8 miliona EUR.

W marcu 2022 roku Grupa ukończyła Pillar – nowy budynek biurowy klasy A w Budapeszcie na Węgrzech.

W marcu 2022 roku Grupa GTC rozpoczęła realizację trzeciego biurowca w ramach Matrix Office Park w Zagrzebiu – Matrix C.

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym (ciąg dalszy)

W dniu 4 lipca 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, utworzyła spółkę GTC K43-45 Property Kft. w Budapeszcie. Nowoutworzona spółka w lipcu 2022 roku nabyła grunt w centralnej części Budapesztu za cenę 6,55 milionów EUR. Zgodnie z obecnym pozwoleniem na budowę, można będzie na niej wybudować hotel, akademik bądź mieszkania na krótki wynajem o szacowanej powierzchni 6.400 mkw.

W dniu 9 sierpnia 2022 roku spółka zależna GTC S.A. podpisała umowę dotyczącą transakcji obejmującą wspólną inwestycję w projekt parku innowacji w hrabstwie Kildare, Irlandia ("Transakcja"). Transakcja obejmuje inwestycję o wartości około 115 milionów euro w projekt Kildare Innovation Campus. W projekt zaangażowani są inni międzynarodowi inwestorzy branżowi działający w ramach partnerstwa luksemburskiego, któremu doradza Icona Capital, podmiot należący do tej samej grupy co akcjonariusz mniejszościowy GTC (dalsze szczegóły w nocie 18).

W dniu 28 sierpnia 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od jednostki powiązanej z udziałowcem większościowym, 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12,6 miliona EUR. Głównym obszarem działalności Funduszu są Słowenia oraz Chorwacja z całkowitą wartością aktywów 68,75 miliona EUR. Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 roku.

W październiku 2022 roku Grupa ukończyła GTC X – nowy budynek biurowy klasy A w Belgradzie w Serbii.

W grudniu 2022 roku Grupa ukończyła Sofia Tower 2 – nowy budynek biurowy klasy A w Sofii w Bułgarii.

SPRZEDAŻ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

W dniu 12 stycznia 2022 roku Grupa sfinalizowała transakcję sprzedaży serbskich spółek zależnych: Atlas Centar d.o.o. Beograd, Demo Invest d.o.o. Novi Beograd, GTC BBC d.o.o., GTC Business Park d.o.o. Beograd, GTC Medjunarodni Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd oraz Commercial oraz Residential Ventures d.o.o. Beograd, a także węgierskiej spółki Office Planet Kft. będącej właścicielem 70% kapitału sprzedanych serbskich spółek, po spełnieniu warunków zawieszających określonych w umowie. Dalsze szczegóły opisano w nocie 33.

W dniu 28 lipca 2022 roku GTC sfinalizowało transakcję sprzedaży Cascade Building S.R.L., jednostki całkowicie zależnej od Spółki, będącej właścicielem Cascade Office Building w Bukareszcie (4.211 mkw). Wpływy ze sprzedaży jednostki zależnej wyniosły 10,3 miliona EUR (wpływy netto to kwota 9,6 miliona EUR).

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym (ciąg dalszy)

W dniu 30 listopada 2022 roku GTC S.A. sprzedała GTC Matrix d.o.o., jednostkę całkowicie zależną od Spółki, właściciela portfolio obejmującego dwa budynki biurowe klasy A w Zagrzebiu – Matrix A oraz Matrix B za kwotę 52,2 miliona EUR. Wpływy netto ze sprzedaży GTC Matrix d.o.o. wyniosły 51,3 miliona EUR.

SPRZEDAŻ AKTYWÓW

W dniu 19 lipca 2022 roku GTC FOD Property Kft., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży dotyczącą sprzedaży budynku biurowego Forest Office Debrecen posiadanego przez tę spółkę. Cena sprzedaży wynosi 19,1 biliona HUF (równowartość 47,7 miliona EUR na 31 grudnia 2022 roku). Transakcja została sfinalizowana 30 stycznia 2023 roku.

SPLATA OBLIGACJI, REFINANSOWANIE ORAZ POZOSTAŁE ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH

W dniu 18 kwietnia 2022 roku GTC S.A. spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000292 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 9.440 tysięcy EUR.

W dniu 13 maja 2022 roku Spółka podpisała aneks do umowy niezabezpieczonego kredytu odnawialnego z dnia 29 października 2021 roku, co skutkowało zwiększeniem dostępnej kwoty kredytu do 94 milionów EUR. Na dzień bilansowy kredyt nie był wykorzystywany.

W dniu 18 maja 2022 roku Globis Wrocław Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Santander Bank Polska przedłużenie obecnej umowy kredytu bankowego. Ostateczna data spłaty została wydłużona do 31 sierpnia 2025 roku, a pozostała część kredytu bankowego w kwocie 63 milionów PLN (13,5 miliona EUR) zostanie spłacona jednorazowo w dacie wymagalności zobowiązania.

W dniu 28 czerwca 2022 roku GTC UBP Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Berlin Hyp AG aneks do umowy kredytu bankowego, zgodnie z którą przedpłata w wysokości 6,1 miliona EUR została dokonana na początku lipca 2022 roku. Pozostała część kredytu bankowego zostanie spłacona jednorazowo w dacie wymagalności zobowiązania.

W dniu 4 listopada 2022 roku GTC S.A. dokonało częściowego wykupu obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 73.333 PLN.

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym (ciąg dalszy)

Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC

Od początku wojny na Ukrainie, tj. 24 lutego 2022 roku, pomimo, że Grupa nie prowadzi działalności na terytorium Ukrainy, Rosji lub Białorusi, nie można wykluczyć, że obecna sytuacja geopolityczna w Europie wywołana tą wojną, która spowodowała szereg konsekwencji makroekonomicznych dla Polski i innych krajów europejskich, może mieć również wpływ na działalność Grupy. Kontynuacja wojny, jej skala i dalszy przebieg działań zbrojnych mogą spowodować rozszerzenie zakresu nałożonych dotychczas sankcji gospodarczych, dalsze zakłócenia w łańcuchach dostaw, ograniczoną dostępność podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m.in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się na znaczne koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę. Znacznie wyższe i zmienne koszty energii (poważny kryzys energetyczny z powodu gwałtownych cięć w dostawach gazu ziemnego z Rosji po wybuchu konfliktu Rosja-Ukraina) oraz ogólna niepewność związana z wpływem wojny w Ukrainie zarówno na gospodarkę światową, jak i gospodarkę krajów Europy Południowo-Wschodniej i Środkowo-Wschodniej oraz pogorszenie sytuacji gospodarczej na świecie i w poszczególnych regionach mogą negatywnie wpłynąć na sytuację ekonomiczną Grupy.

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

Wpływ kwestii związanych z klimatem na sprawozdanie finansowe

Zarządzanie ryzykiem oraz polityka dotycząca zarządzania ryzykiem zajmują się kwestiami związanymi z klimatem oraz środowiskiem. Rolą Zarządu jest nadzór nad ryzykiem korporacyjnym, zdefiniowanie kierunków rozwoju systemu zarządzania ryzykiem oraz ustalenie akceptowalnego poziomu narażenia na ryzyko. Grupa analizuje potencjalny wpływ kwestii związanych z klimatem i na podstawie przeprowadzonej analizy kwestie te zostały określone jako mające niematerialny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

10. Przychody operacyjne oraz koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości

Przychody z wynajmu zawierają przychody z tytułu czynszu od obrotu najemców w wysokości około 27.592 tysięcy PLN (5.887 tysięcy EUR) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku (2021: 22.727 tysięcy PLN). Pozostałe przychody są oparte na stałych umownych opłatach za wynajem.

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

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

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
W ciągu 1 roku	582	511
W ciągu 2 roku	507	405
W ciągu 3 roku	371	294
W ciągu 4 roku	267	207
W ciągu 5 roku	178	152
W ciągu 6 roku	113	83
Powyżej 6 lat	155	83
Razem	2.173	1.735

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

Przychody z tytułu usług obejmują przychody z opłat związanych z kosztami utrzymania najemców. Opłata za usługę jest rozliczana miesięcznie, na podstawie uzgodnionej stawki z umowy i w oparciu o zwyczajowo przyjęte warunki płatności.

Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości obejmuje koszty wynagrodzeń w wysokości 12.608 tysięcy PLN (2021 rok: 9.797 tysięcy PLN) oraz usługi obce, koszty materiałów i zużycia energii, a także inne koszty operacyjne.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

11. Koszty sprzedaży

Na koszty sprzedaży składają się następujące pozycje:

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Usługi obce - reklama i marketing	2.686	1.937
Wynagrodzenia i powiązane wydatki	5.600	5.608
Razem	8.286	7.545

12. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Wynagrodzenia oraz inne świadczenia pracownicze	42.880	41.116
Koszty audytu oraz wycen	5.859	3.448
Koszty doradztwa prawnego podatkowego, IT oraz pozostałe doradztwo	8.516	5.965
Koszty utrzymania biura oraz ubezpieczenie	7.180	5.330
Koszty podróży	2.062	1.105
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	1.162	854
Amortyzacja	2.554	2.983
Koszty relacji inwestorskich oraz pozostałe	3.334	1.832
Razem, bez płatności bazujących na akcjach własnych	73.547	62.633
Płatności bazujące na akcjach własnych	(3.056)	1.973
Razem	70.491	64.606

13. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Odsetki od depozytów oraz pozostałe przychody finansowe	5.174	127
Odsetki od pożyczek udzielonych udziałowcowi niekontrolującemu	1.444	1.261
Razem	6.618	1.388

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

13. Przychody i koszty finansowe (ciąg dalszy)

Koszty finansowe składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Koszty odsetkowe (dotyczące zobowiązań finansowych niewycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy), opłaty bankowe oraz pozostałe wydatki	(135.517)	(145.430)
Koszty finansowe związane z zobowiązaniem z tytułu leasingu	(8.685)	(8.852)
Opłaty związane ze spłatą kredytów przed terminem wymagalności	-	(23.303)
Amortyzacja kosztów pozyskania długoterminowych kredytów, pożyczek oraz obligacji	(10.972)	(20.097)
Razem	(155.174)	(197.682)

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i pożyczek Grupy (z uwzględnieniem instrumentów zabezpieczających, a z wyłączeniem kredytów bankowych dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży) w ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2022 roku wynosiło 2,21% w skali roku (2,16% w skali roku na 31 grudnia 2021 roku).

14. Analiza segmentowa

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni nieruchomości biurowych	351.818	415.067
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości biurowych	115.860	120.758
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	227.277	180.014
Przychody z tytułu usług obsługi galerii handlowych	85.709	69.530
Razem	780.664	785.369

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

14. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Segmenty operacyjne są agregowane do segmentów sprawozdawczych, biorąc pod uwagę charakter działalności, rynki operacyjne i inne czynniki. GTC działa na sześciu kluczowych rynkach: w Polsce, na Węgrzech, Bukareszcie, Belgradzie, w Sofii oraz w Zagrzebiu.

Obecne segmenty operacyjne są podzielone na strefy geograficzne, które odzwierciedlają aktualny charakter struktury sprawozdawczości zarządczej:

- a. Polska
- b. Belgrad
- c. Węgry
- d. Bukareszt
- e. Zagrzeb
- f. Sofia
- g. Pozostałe

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

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów za lata zakończone 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku:

Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku				
Portfolio	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	233.980	85.728	(89.462)	230.246
Belgrad	37.022	11.919	(13.906)	35.035
Węgry	161.487	59.997	(62.983)	158.501
Bukareszt	39.675	10.995	(15.931)	34.739
Zagrzeb	49.845	18.860	(20.782)	47.923
Sofia	57.086	14.070	(18.936)	52.220
Razem	579.095	201.569	(222.000)	558.664

Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku				
Portfolio	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	214.864	76.618	(82.027)	209.455
Belgrad	118.401	34.858	(37.174)	116.085
Węgry	118.291	35.589	(35.452)	118.428
Bukareszt	54.909	13.689	(14.159)	54.439
Zagrzeb	43.477	16.927	(19.224)	41.180
Sofia	45.140	12.606	(14.556)	43.190
Razem	595.082	190.287	(202.592)	582.777

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

14. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

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

	Nieruchomości (**)	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	4.099.667	132.949	97.995	4.330.611	1.302.268	287.458	68.838	1.658.564
Belgrad	823.837	22.624	11.124	857.585	3.822	14.468	37.702	55.992
Węgry	3.503.285	80.474	116.469	3.700.228	1.264.378	91.111	72.013	1.427.502
Bukareszt	840.946	30.269	7.626	878.841	44.033	56.077	13.216	113.326
Zagrzeb	586.786	26.254	56.091	669.131	204.855	76.689	26.048	307.592
Sofia	934.978	21.438	5.558	961.974	333	40.877	32.281	73.491
Inne	143.736	1.923	2.139	147.798	10.998	-	61	11.059
Nie przydzielono (*)	-	340.899	634.412	975.311	3.209.074	95.421	243.669	3.548.164
Razem	10.933.235	656.830	931.414	12.521.479	6.039.761	662.101	493.828	7.195.690

(*) Kredyty, obligacje i leasingi obejmują głównie obligacje wyemitowane przez GTC S.A., GTC Hungary oraz GTC Aurora Luxembourg. Pozostałe zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych, związanych z obligacjami wyemitowanymi w HUF, w wysokości 219.478 PLN. Pozostałe aktywa to przede wszystkim długoterminowe aktywa finansowe w Irlandii (551,7 milionów PLN) oraz w Luksemburgu (59,2 milionów PLN).

(**) Nieruchomości obejmują nieruchomości inwestycyjne, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz wartość budynków i ulepszeń prezentowanych w rzeczowych aktywach trwałych (w tym prawo użytkowania).

Analiza segmentowa aktywów i pasywów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	4.134.065	199.844	34.292	4.368.201	1.379.572	274.612	70.113	1.724.297
Belgrad	1.756.396	86.018	17.757	1.860.171	671.940	13.798	42.112	727.850
Węgry	3.215.146	129.735	70.380	3.415.261	1.229.157	92.250	51.831	1.373.238
Bukareszt	860.304	49.421	5.745	915.470	70.858	60.077	18.053	148.988
Zagrzeb	749.794	28.714	52.364	830.872	201.012	78.153	19.644	298.809
Sofia	876.259	20.592	7.308	904.159	143	39.224	14.474	53.841
Inne	137.223	2.134	-	139.357	-	-	-	-
Nie przydzielono (*)	-	72.209	573.838	646.047	3.322.653	100.267	192.116	3.615.036
Razem	11.729.187	588.667	761.684	13.079.538	6.875.335	658.381	408.343	7.942.059

(*) W pozostałych aktywach prezentowane są należności od udziałowców w kwocie 567.681 tys. PLN. Kredyty, obligacje i leasingi obejmują głównie obligacje wyemitowane przez GTC S.A., GTC Hungary oraz GTC Aurora Luxembourg.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

15. Opodatkowanie

Główne elementy obciążenia z tytułu podatku dochodowego przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Bieżący podatek dochodowy i podatek od zysków kapitałowych	58.727	25.761
Podatek odroczony	651	37.019
Razem	59.378	62.780

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Wynik księgowy przed opodatkowaniem	174.594	257.424
Wydatki podatkowe przy obowiązującej stawce podatku w danym kraju	27.493	35.425
Podatkowy efekt kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	10.167	9.392
Podatek od nieruchomości komercyjnych	417	210
Podatkowy efekt różnic kursowych	3.885	964
Podatek u źródła (WHT)	2.512	2.667
Nierozpoznany składnik aktywów netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stratach w bieżącym roku	11.352	14.122
Pozostałe	3.552	-
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	59.378	62.780

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

15. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

Składniki salda odroczonego podatku dochodowego zostały wyliczone przy użyciu stawki właściwej dla okresu, w którym Grupa przewiduje odzyskać lub rozliczyć rzeczywistą wartość aktywów lub zobowiązań.

Aktywa netto z tytułu podatku odroczonego przedstawiają się następująco:

	1 stycznia 2021 roku	Uznanie/(obciążenie) rachunku zysków i strat	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2021 roku	Uznanie/(obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/(obciążenie) kapitałów własnych	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2022 roku
Instrumenty finansowe (*)	66.385	14.182	(123)	80.444	14.693	(4.673)	1.589	92.053
Strata podatkowa do rozliczenia	30.836	(12.008)	(187)	18.641	(2.817)	-	366	16.190
Różnice dotyczące aktywów trwałych (****)	4.453	2.937	6	7.396	3.478	234	148	11.256
Rezerwy	4.827	2.444	-	7.271	(2.203)	-	142	5.210
Nettowanie (**)	(103.658)	6.924	395	(96.339)	(15.476)	3.834	(1.903)	(109.884)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego netto	2.843	14.479	91	17.413	(2.325)	(605)	342	14.825

Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego przedstawia się następująco:

	1 stycznia 2021 roku	Uznanie/(obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/(obciążenie) kapitałów własnych	Reklasyfikacja (***)	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2021 roku	Uznanie/(obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/(obciążenie) kapitałów własnych	Efekt różnic kursowych	Sprzedaż jednostek zależnych	31 grudnia 2022 roku
Instrumenty finansowe (*)	(89.925)	(28.656)	6.317	13.798	39	(98.427)	(7.508)	(14.908)	(1.957)	-	(122.800)
Różnice dotyczące aktywów trwałych (****)	(628.563)	(15.918)	-	-	1.986	(642.495)	(8.488)	-	(12.638)	14.436	(649.185)
Nettowanie (**)	103.658	(6.924)	-	-	(395)	96.339	17.670	(3.914)	1.903	(2.114)	109.884
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego netto	(614.830)	(51.498)	6.317	13.798	1.630	(644.583)	1.674	(18.822)	(12.692)	12.322	(662.101)

(*) W większości niezrealizowane odsetki i różnice kursowe oraz wycena instrumentów pochodnych.

(**) W obrębie danej spółki aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane oddzielnie od rezerw z tytułu podatku odroczonego, ponieważ z natury są one od siebie niezależne. Jednak ze względu na fakt, iż stanowią one przyszłe rozliczenie pomiędzy tymi samymi stronami to są one kompensowane dla celów prezentacyjnych w sprawozdaniu finansowym.

(***) Reklasyfikowano do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

(****) Dotyczą różnic między wartością księgową, a podatkową nieruchomości inwestycyjnych.

15. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

Obowiązujące stawki podatkowe w poszczególnych krajach przedstawiały się następująco:

Stawka podatkowa	Rok zakończony	Rok zakończony
	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Polska	19%	19%
Węgry	9%	9%
Bułgaria	10%	10%
Serbia	15%	15%
Chorwacja	18%	18%
Rumunia	16%	16%
Cypr	12,5%	12,5%
Luksemburg	24,94%	24,94%

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego tylko w przypadkach, w których istnieje prawdopodobieństwo odnotowania zysku podatkowego pozwalającego na realizację różnic przejściowych.

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce.

Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników działań, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli. W ich efekcie kwoty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organy skarbowe.

15. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

Podatek u źródła (WHT) – zmiany od 1 stycznia 2022 roku w Polsce

Pakiet zmian wprowadzonych do polskich przepisów podatkowych od 1 stycznia 2022 roku ogranicza pierwotny zakres stosowania procedury zwrotu WHT (pay&refund) – rozliczenie WHT w zakresie płatności przewyższających kwotę 2 miliony PLN rocznie dla każdego podatnika. Zgodnie z nowymi regulacjami warunkowe zwolnienie z WHT bądź zastosowanie obniżonych stawek podatkowych określonych w odpowiednich umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania (DTT), zostało ograniczone do płatności pasywnych (tj. dywidendy, odsetki, należności licencyjne) w kwocie powyżej 2 milionów złotych rocznie, dokonywanych do jednostek powiązanych. W takich sytuacjach, płatnik podatku jest zobowiązany do automatycznego pobrania podatku zgodnie ze stosowaną stawką krajową (19% bądź 20%), bez względu na spełnienie warunków pozwalających na zastosowanie zwolnienia bądź obniżonej stawki podatku zgodnie z krajowym prawem bądź DTT.

Grupa nie identyfikuje istotnego wpływu powyższej zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Ograniczenie amortyzacji podatkowej budynków komercyjnych – zmiany od 1 stycznia 2022 roku w Polsce

Zgodnie z ogólnymi regulacjami podatkowymi odpisy amortyzacyjne dotyczące środków trwałych (budynków zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne) mogą pomniejszać dochód do opodatkowania. Jednakże, w przypadku spółek z sektora nieruchomościowego, od 1 stycznia 2022 roku odpisy amortyzacyjne w danym roku dla potrzeb podatkowych nie mogą przekraczać odpisów amortyzacyjnych, które są dokonywane dla potrzeb księgowych.

Grupa nie identyfikuje istotnego wpływu powyższej zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Jednostki Grupy posiadają straty podatkowe do rozliczenia, które na dzień 31 grudnia 2022 roku wynoszą 755 milionów PLN (161 milionów EUR), na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiły 1.146 milionów PLN (249 milionów EUR). Terminy przedawnienia strat podatkowych podlegających rozliczeniu na dzień 31 grudnia 2022 kształtują się następująco: w ciągu jednego roku - 117 milionów PLN (25 milionów EUR), w okresie 2-5 lat – 413 milionów PLN (88 milionów EUR), po upływie 5 lat i później – 225 milionów PLN (48 milionów EUR). Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na straty podatkowe do rozliczenia w wysokości 605 milionów PLN (129 milionów EUR), na dzień 31 grudnia 2021 roku kwota wynosiła 991 milionów PLN (217 milionów EUR), ponieważ Grupa uważa, że straty te nie zostaną wykorzystane w okresie rozliczeniowym.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

16. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2022 roku oraz dnia 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

	Budynki i powiązane ulepszenia	Prawo użytkowania (*)	Oprogramowanie i urządzenia	Środki transportu	Razem
Wartość bilansowa brutto					
Saldo na 1 stycznia 2022 roku	37.508	786	8.463	3.583	50.340
Zwiększenia	4.673	11.389	2.011	3.262	21.335
Transfery	-	-	1.706	-	1.706
Sprzedaż i pozostałe zmniejszenia	(3.468)	(801)	(422)	(389)	(5.080)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	738	22	168	72	1.000
Saldo na 31 grudnia 2022 roku	39.451	11.396	11.926	6.528	69.301
Umorzenie					
Saldo na 1 stycznia 2022 roku	5.671	593	6.264	1.780	14.308
Amortyzacja za okres	1.140	289	192	933	2.554
Transfery	-	-	1.223	-	1.223
Sprzedaż i inne zmniejszenia	(80)	(605)	(408)	(220)	(1.313)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	111	9	124	35	279
Saldo na 31 grudnia 2022 roku	6.842	286	7.395	2.528	17.051
Wartość netto na 31 grudnia 2022 roku	32.609	11.110	4.531	4.000	52.250

(*) Dotyczy przede wszystkim budynków i powiązanych ulepszeń.

	Budynki i powiązane ulepszenia	Prawo użytkowania	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
Wartość bilansowa brutto					
Saldo na 1 stycznia 2021 roku	35.068	1.394	8.810	4.153	49.425
Zwiększenia	8.514	-	877	1.019	10.410
Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(3.741)	-	(142)	(41)	(3.924)
Sprzedaż i pozostałe zmniejszenia	(2.233)	(598)	(1.051)	(1.530)	(5.412)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(100)	(10)	(31)	(18)	(159)
Saldo na 31 grudnia 2021 roku	37.508	786	8.463	3.583	50.340
Umorzenie					
Saldo na 1 stycznia 2021 roku	4.878	448	6.207	1.966	13.499
Amortyzacja za okres	1.347	425	741	470	2.983
Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(375)	-	(50)	(37)	(462)
Sprzedaż i inne zmniejszenia	(169)	(279)	(612)	(612)	(1.672)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(10)	(1)	(22)	(7)	(40)
Saldo na 31 grudnia 2021 roku	5.671	593	6.264	1.780	14.308
Wartość netto na 31 grudnia 2021 roku	31.837	193	2.199	1.803	36.032

17. Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości posiadanych przez Grupę zalicza się powierzchnie biurowe i handlowe, w tym także nieruchomości w budowie:

Inwestycje w nieruchomości są podzielone w następujący sposób:

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	9.393.265	8.876.745
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	241.469	609.007
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	705.389	643.194
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów	182.432	176.746
Razem	10.522.555	10.305.692

Zmiany stanu inwestycji w nieruchomości w latach zakończonych 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku kształtowały się następująco:

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów (MSSF 16)	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2021 roku	196.955	8.672.008	290.312	647.766	9.807.041
Skapitalizowane wydatki	-	116.464	235.116	16.698	368.278
Zakup ukończonych projektów oraz gruntów	-	1.418.758	-	70.598	1.489.356
Aktualizacja wartości aktywów/utrata wartości	-	(80.046)	36.338	(9.354)	(53.062)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(1.900)	-	-	-	(1.900)
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	(17.009)	(1.218.413)	-	(6.175)	(1.241.597)
Zaklasyfikowanie do gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	-	-	-	(25.121)	(25.121)
Reklasyfikacja	-	-	46.423	(46.423)	-
Zaklasyfikowanie do aktywów przeznaczonych na własny użytek, netto	-	(5.718)	-	-	(5.718)
Sprzedaż gruntu	-	-	-	(2.718)	(2.718)
Zmniejszenie	(3.403)	-	-	-	(3.403)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	2.103	(26.308)	818	(2.077)	(25.464)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2021 roku	176.746	8.876.745	609.007	643.194	10.305.692
Skapitalizowane wydatki	-	79.757	339.585	12.752	432.094
Zakup ukończonych aktywów oraz gruntu	-	37.631	47.600	189.041	274.272
Reklasyfikacja (1)	-	854.422	(755.617)	(98.805)	-
Aktualizacja wartości aktywów/utrata wartości	-	(119.816)	(10.917)	3.037	(127.696)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(2.536)	-	-	-	(2.536)
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży (2)	(6.556)	(223.708)	-	(14.998)	(245.262)
Zwiększenie	11.382	-	-	-	11.382
Sprzedaż gruntu (3)	-	-	-	(41.652)	(41.652)
Sprzedaż ukończonego budynku (4)	-	(287.738)	-	-	(287.738)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	3.396	175.972	11.811	12.820	203.999
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2022 roku	182.432	9.393.265	241.469	705.389	10.522.555

(1) W pierwszym kwartale 2022 roku ukończony został budynek Pillar na Węgrzech (112.000 EUR) oraz w czwartym kwartale GTC X (projekt w Belgradzie) (50.400 EUR) i Sofia Tower 2 w Bułgarii (19,9m EUR). Ponadto, rozpoczęta została budowa Center Point III (transfer z gruntów do nieruchomości inwestycyjnych w budowie).

(2) Patrz także nota 33 *Aktywa przeznaczone do sprzedaży*.

(3) Sprzedaż gruntów w Polsce.

(4) Sprzedaż budynków Matrix oraz Cascade - dalsze szczegóły w notcie 9.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Uzgodnienie skapitalizowanych wydatków i zapłaconych wydatków przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Skapitalizowane wydatki (w tym zakup ukończonych projektów i gruntów)	706.366	1.857.634
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych oraz rezerw	(45.964)	256
Zmiana stanu należności inwestycyjnych	(3.720)	30.866
Kredyt związany z nabyciem GTC Univerzum Projekt Kft. (poprzednio: Winmark Kft.)	-	(264.909)
Wydatki związane z gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową	6.257	-
Nabycie środków trwałych	9.500	873
Zapłacone wydatki zgodnie z rachunkiem przepływów pieniężnych	672.439	1.624.720

Aktualizacja wartości godziwej kształtuje się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(119.816)	(80.046)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	(10.917)	36.338
Odwrocenie odpisu/(odpis z tytułu utraty wartości)	3.037	(9.354)
Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych	(127.696)	(53.062)
Odwrocenie odpisów/ (Odpis z tytułu utraty wartości) aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(752)	(4.330)
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(2.750)	(2.101)
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(7.968)	-
Razem	(139.166)	(59.493)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Polska	(141.642)	(76.974)
Belgrad	49.267	(2.042)
Węgry	(6.763)	25.159
Bukareszt	(16.307)	(7.354)
Zagrzeb	11.476	423
Sofia	(15.847)	(19.258)
Razem	(119.816)	(80.046)

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane przy użyciu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Są one wyceniane przez niezależnych, zewnętrznych rzeczoznawców na koniec roku oraz na półrocze w oparciu o standardy wyceny (RICS).

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

Kraj	Wartość księgowa	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV (*)	Średnia stopa kapitalizacji (yield)**
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	%
Polska (nieruchomości handlowe)	2.076.217	114	95%	100,8	101,2	6,2%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.671.659	195	80%	68,9	66,6	7,7%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	422.091	34	100%	87,6	98,4	8,5%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	236.371	18	94%	84,4	85,3	7,2%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.738.658	198	87%	78,7	76,4	6,0%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	97.081	6	89%	84,8	86,7	6,0%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	768.135	62	74%	88,1	83,4	6,3%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	397.704	28	98%	101,7	104,5	8,3%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	69.411	7	96%	72,6	69,8	8,4%
Sofia (nieruchomości biurowe)	532.773	52	89%	75,0	71,7	7,9%
Sofia (nieruchomości handlowe)	383.165	23	97%	104,5	108,3	7,2%
Razem	9.393.265	737	87%	83,0	81,1	6,8%

(*) ERV- Estimated Rent Value (wartość czynszu na otwartym rynku, za którą nieruchomość, przy racjonalnych założeniach, może być osiągalna bazując na cechach charakterystycznych jak stan nieruchomości, wyposażenie, lokalizacja oraz warunki panujące na lokalnym rynku).

(**) Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia przyjęte w wycenie wartości godziwej ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2021 roku zostały zaprezentowane poniżej:

Kraj	Wartość księgowa PLN tys.	GLA w tysiącach mkw	Poziom wynajęcia %	Aktualna stawka czynszu PLN/mkw	ERV (*) PLN/mkw	Średnia stopa kapitalizacji (yield)**
Polska (nieruchomości handlowe)	2.037.532	113	94%	95,0	94,5	6,0%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.718.515	196	87%	64,9	64,9	7,7%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	417.166	35	96%	82,2	101,9	7,9%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.324.707	192	97%	70,8	70,8	6,7%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	99.347	6	90%	79,5	84,0	5,6%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	791.028	67	66%	83,1	81,8	5,6%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	392.789	28	99%	97,3	99,1	8,2%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	284.786	28	92%	66,7	67,1	7,3%
Sofia (nieruchomości biurowe)	440.623	44	84%	66,2	67,6	6,7%
Sofia (nieruchomości handlowe)	370.252	23	96%	90,0	106,9	6,4%
Razem	8.876.745	732	90%	75,4	77,2	6,7%

(*) ERV- Estimated Rent Value (wartość czynszu na otwartym rynku, za którą nieruchomość, przy racjonalnych założeniach, może być osiągalna bazując na cechach charakterystycznych jak stan nieruchomości, wyposażenie, lokalizacja oraz warunki panujące na lokalnym rynku).

(**) Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, wszystkie nieruchomości inwestycyjne w budowie były wycenione metodą pozostałościową przez niezależnych rzeczoznawców w oparciu o wartości rynkowe (standardy RICS).

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

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	tys. mkw.
Budapeszt (Center Point III)	91.453	36
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	79.728	15
Zagrzeb (Matrix C)	70.288	11
Razem	241.469	62

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2021 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	tys. mkw.
Budapeszt (Pillar)	473.278	29
Belgrad (GTC X)	91.763	17
Sofia (Sofia Tower 2)	43.966	8
Razem	609.007	54

Grunty są wycenione metodą pozostałościową bądź porównawczą przez niezależnych rzeczoznawców w oparciu o wartości rynkowe (standardy RICS).

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiono poniżej:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Polska	182.203	223.191
Serbia	161.619	-
Węgry	258.428	302.852
Rumunia	34.715	33.116
Bułgaria	49.385	21.419
Chorwacja	19.039	62.616
Razem	705.389	643.194

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Wzajemne relacje pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą ukończonych aktywów wycenianych metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa ukończonych aktywów z uwzględnieniem zmian
	w mln PLN	w mln PLN
Wzrost ERV o 5%	431	9.824
Spadek ERV o 5%	(431)	8.962
Wzrost stop kapitalizacji o 25 pp.	(234)	9.159
Spadek stop kapitalizacji o 25 pp.	248	9.641

Poniższa tabela przedstawia istotne nieobserwowalne dane wsadowe wykorzystywane w wycenie wartości godziwej metodą pozostałościową nieruchomości inwestycyjnych w budowie w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

Istotne dane wsadowe	Zakres
Estimated Rent Value (ERV)	66 – 87 PLN/mkw /miesiąc
Stopa kapitalizacji (Cap rate)	5,8% – 7,3%
Bezpośrednie koszty budowy	5.600 – 8.000 PLN/mkw/GLA

Wzajemne relacje pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycenianych metodą pozostałościową w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie z uwzględnieniem zmian
	w mln PLN	w mln PLN
Wzrost ERV o 5%	42	283
Spadek ERV o 5%	(42)	199
Wzrost stop kapitalizacji o 25 pp.	(33)	208
Spadek stop kapitalizacji o 25 pp.	33	274
Wzrost o 5% szacowanych bezpośrednich kosztów budowy	(28)	213
Spadek o 5% szacowanych bezpośrednich kosztów budowy	28	269

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia istotne nieobserwowalne dane wsadowe wykorzystywane w wycenie wartości godziwej metodą pozostałościową gruntów w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

Istotne dane wsadowe	Zakres
Stopa kapitalizacji (Cap rate)	6% – 7,8%

Wzajemne relacje pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą gruntów wycenianych metodą pozostałościową w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa gruntów z uwzględnieniem zmian
	w mln PLN	w mln PLN
Wzrost stop kapitalizacji o 25 pp.	(28)	206
Spadek stop kapitalizacji o 25 pp.	28	263

Wzajemne relacje pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą gruntów wycenianych metodą porównawczą w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku:

	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa gruntów z uwzględnieniem zmian
	w mln PLN	w mln PLN
Wzrost ceny o 5%	23	494
Spadek ceny o 5%	(23)	446

18. Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

W dniu 9 sierpnia 2022 roku spółka zależna GTC S.A. podpisała umowę dotyczącą transakcji obejmującą wspólną inwestycję w projekt parku innowacji w hrabstwie Kildare, Irlandia. Transakcja obejmuje początkową inwestycję o wartości około 115 milionów euro w projekt Kildare Innovation Campus oraz dodatkową płatność powiększającą inwestycję o 2 miliony euro dokonaną w dniu 22 września 2022 roku, zgodnie z warunkami umownymi (do maksymalnej kwoty 9 milionów EUR). GTC objęło 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych przez luksemburską spółkę celową (instrument finansowy), które generują zmienne zwroty w zależności od przyszłych wpływów z projektu. Instrumenty dłużne nie spełniają warunków testu SPPI i w związku z tym są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku dane finansowe luksemburskiej spółki celowej przedstawiały się następująco:

	W milionach PLN
Aktywa	2.228
Zobowiązania	272
Kapitał	1.956

Kildare Innovation Campus, znajduje się na zachód od Dublina, gdzie zajmuje powierzchnię ponad 72 ha (z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane). Campus składa się z dziewięciu budynków (o powierzchni około 101.685 mkw): sześć z nich to budynki na wynajem o określonym przeznaczeniu (przemysł, magazyny, produkcja oraz przestrzeń biurowa/laboratoryjna). Ponadto obiekt posiada trzy budynki usługowe, na które składają się hala sportowa, oranżeria, stołówka kampusu oraz stacja zasilania. Obecnie campus generuje przychód roczny z najmu w wysokości około 6,26 miliona euro rocznie. Istnieją plany przekształcenia inwestycji w campus nauk przyrodniczych i technologii, o łącznej powierzchni około 135.000 mkw. Zgodnie z dokumentacją Transakcji, Inwestycja GTC jest chroniona poprzez zwyczajowe mechanizmy ochrony inwestorów w razie gdy pewne kluczowe etapy nie zostaną zrealizowane w satysfakcjonujący sposób.

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

Na dzień bilansowy Grupa przy wsparciu zewnętrznego rzeczoznawcy przygotowała wycenę instrumentu finansowego, która potwierdza wartość godziwą na dzień 31 grudnia 2022 roku.

18. Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (ciąg dalszy)

Wartość godziwa instrumentu finansowego na dzień 31 grudnia 2022 roku została przedstawiona poniżej:

	W mln PLN
Szacowane przyszłe przepływy pieniężne przy założeniu ukończenia projektu zgodnie z założeniami	764
Współczynnik dyskontowy odzwierciedlający ryzyko związane z uzyskaniem pozwolenia oraz terminem jego uzyskania – 27,5%	(212)
Wartość godziwa instrumentu finansowego	552

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

	Wartość godziwa Szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych przy założeniu ukończenia projektu zgodnie z założeniami w mln PLN
Wzrost szacowanego czynszu netto o 5%	844,2
Spadek szacowanego czynszu netto o 5%	684,7
Wzrost szacowanego czynszu netto o 10%	923,9
Spadek szacowanego czynszu netto o 10%	605,0

	Wartość godziwa instrumentu finansowego (Irlandia) w mln PLN
Wzrost o 5 p.p. współczynnika zaawansowania procesu uzyskiwania pozwoleń*	592,8
Spadek o 5 p.p. współczynnika zaawansowania procesu uzyskiwania pozwoleń*	515,9
Wzrost o 10 p.p. współczynnika zaawansowania procesu uzyskiwania pozwoleń*	630,8
Spadek o 10 p.p. współczynnika zaawansowania procesu uzyskiwania pozwoleń*	477,9
Wzrost o 5% planowanych wydatków w celu uzyskania pozwolenia	550,6
Spadek o 5% planowanych wydatków w celu uzyskania pozwolenia	552,9
Wzrost o 10% planowanych wydatków w celu uzyskania pozwolenia	548,7
Spadek o 10% planowanych wydatków w celu uzyskania pozwolenia	554,3

* Współczynnik zaawansowania procesu uzyskiwania pozwoleń należy rozumieć jako 100% pomniejszone o współczynnik dyskontowy odzwierciedlający ryzyko związane z uzyskaniem pozwolenia oraz terminem jego uzyskania.

18. Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) **wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (ciąg dalszy)**

W dniu 28 sierpnia 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od jednostki powiązanej z udziałowcem większościowym, 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12,6 miliona EUR. Głównym obszarem działalności Funduszu są Słowenia oraz Chorwacja z całkowitą wartością aktywów 68,75 miliona EUR. Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 roku.

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

Finansowe aktywa trwałe na dzień bilansowy przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Instrumenty dłużne (Irlandia)	551.725	-
Jednostki (Trigal)	59.219	-
Pozostałe	342	-
Razem	611.286	-

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

19. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Zmiany stanu gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 oraz 31 grudnia 2022 roku kształtowały się następująco:

	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2021 roku	46.582	46.582
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	(178)	(178)
Skapitalizowane wydatki	1.370	1.370
Zakup	60.746	60.746
Klasyfikacja jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	(9.903)	(9.903)
Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych (nota 17)	25.121	25.121
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	455	455
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2021 roku	124.193	124.193
Rewaluacja prawa wieczystego użytkowania gruntów	(183)	(183)
Skapitalizowane wydatki	6.257	6.257
Odwrócenie utraty wartości/(utrata wartości)	(7.968)	(7.968)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	2.499	2.499
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2022 roku	124.798	124.798

Wartość bilansowa gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe na dzień 31 grudnia 2022 roku dotyczy działek, niezwiązanych z podstawową działalnością, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Chorwacji, na Węgrzech oraz w Rumunii.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

20. Instrumenty pochodne

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

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

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Aktywa trwałe	79.982	3.799
Aktywa obrotowe	36.548	-
Zobowiązania długoterminowe	(219.478)	(178.195)
Zobowiązania krótkoterminowe	(10.224)	(12.331)
Razem	(113.172)	(186.727)

Zmiany w instrumentach pochodnych za lata zakończone 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Wartość godziwa na początek roku	(186.727)	(88.881)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	129.044	(92.974)
Ujęte w rachunku zysków i strat (*)	(51.865)	(8.409)
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	3.923
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(3.624)	(386)
Wartość godziwa na koniec roku	(113.172)	(186.727)

(*) Strata kompensuje zysk z tytułu różnic kursowych dotyczących obligacji w walutach PLN oraz HUF.

Zmiany w kapitale dotyczącym efektu wyceny transakcji zabezpieczających za lata zakończone 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na początek roku	(137.379)	(50.722)
<i>Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach</i>	<i>180.909</i>	<i>(84.565)</i>
<i>Zrealizowane w okresie (ujęte w rachunku zysków i strat) (*)</i>	<i>(51.865)</i>	<i>(8.409)</i>
Łączny wpływ na pozostałe całkowite dochody	129.044	(92.974)
Podatek dochodowy dotyczący wyceny transakcji zabezpieczających	(19.427)	6.317
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na koniec roku	(27.762)	(137.379)

(*) Strata kompensuje zysk z tytułu różnic kursowych dotyczących obligacji w walutach PLN oraz HUF.

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

20. Instrumenty pochodne (ciąg dalszy)

Instrumenty pochodne są wyceniane w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wycena instrumentów pochodnych jest dokonywana na poziomie 2 wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest określana przy wykorzystaniu modeli przepływów pieniężnych w oparciu o publicznie dostępne źródła.

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń oraz wykorzystuje instrumenty pochodne jako instrumenty zabezpieczające. Grupa używa zarówno jakościowych, jak i ilościowych metod oceny efektywności posiadanych instrumentów. Wszystkie instrumenty pochodne są wyceniane w wartości godziwej, efektywna część jest uwzględniana w pozostałych całkowitych dochodach i reklasyfikowana do wyniku w momencie gdy zabezpieczona pozycja ma wpływ na wynik. Grupa wykorzystuje instrumenty IRS oraz CAP dla zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej dotyczącego kredytów, a międzywalutowe swapy dla zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej oraz ryzyka walutowego dla obligacji denominowanych w walutach obcych.

Instrumenty pochodne na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku obejmują przede wszystkim instrumenty IRS oraz międzywalutowe swapy na stopę procentową.

Instrument	Wycena	Zakres oprocentowania odsetek	Zabezpieczona waluta
IRS (EURIBOR 3M)	Wartość godziwa	(-0,3%) – (-0,09%)	Nie dotyczy
SWAP (WIBOR 6M / PLN)	Wartość godziwa	4,02%	4,2845
SWAP (stała na stałą/ HUF)	Wartość godziwa	0,92% - 0,99%	360,33 – 367,66

Instrument pochodny	Charakter zabezpieczanej pozycji	Wartość nominalna (w milionach)	Waluta	31 grudnia 2022	Wartość nominalna (w milionach)	Waluta	31 grudnia 2021
IRS (EURIBOR 3M)	Kredyty bankowe	315	EUR	110.883	347	EUR	2.736
SWAP (stała na stałą/ HUF)	Obligacje	59.400	HUF	(219.478)	59.400	HUF	(167.432)
SWAP (WIBOR 6M / PLN)	Obligacje	147	PLN	(10.224)	220	PLN	(17.680)
Pozostałe				5.647			(4.351)
Razem				(113.172)			(186.727)

Więcej informacji dotyczących instrumentów pochodnych znajduje się w notce 38.

21. Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy

Saldo zobowiązań inwestycyjnych, z tytułu dostaw i usług oraz rezerw wzrosło z 143.003 PLN do 193.251 PLN w ciągu roku zakończony 31 grudnia 2022 roku.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku zobowiązania związane z działalnością inwestycyjną wynosiły 122 miliony PLN w porównaniu do 74 milionów PLN na dzień 31 grudnia 2021 roku.

22. Depozyty zablokowane

Depozyty zablokowane obejmują depozyty związane z umowami kredytowymi, instrumentami pochodnymi oraz innymi zobowiązaniami umownymi i mogą być przeznaczone wyłącznie na działalność operacyjną zgodnie z odpowiednimi umowami.

Depozyty zablokowane związane ze zobowiązaniami umownymi obejmują głównie rachunek depozytowy najemców, rachunek zabezpieczający oraz rachunki dotyczące nakładów inwestycyjnych.

23. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Gotówka zdeponowana w banku jest oprocentowana oprocentowaniem zmiennym bazującym na oprocentowaniu depozytów bankowych. Poza nieistotnymi kwotami, środki pieniężne są zdeponowane w bankach.

Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Grupę. Grupa GTC współpracuje przede wszystkim z bankami o ratingu inwestycyjnym ponad BBB-. Głównym bankiem, w którym Grupa trzyma 26% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu A+. Drugim podstawowym bankiem, w którym Grupa przechowuje środki (25%) jest instytucja z ratingiem kredytowym BBB-. Grupa monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu (ponad 10) instytucjach finansowych.

Dla potrzeb sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku, środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty składają się z poniższych pozycji:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Środki pieniężne w banku oraz gotówka	539.709	402.300
Środki pieniężne w banku związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	42.154
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty na koniec okresu	539.709	444.454

24. Pozostałe koszty

Pozostałe koszty dotyczą głównie kosztów dotyczących wydatków jednorazowych jak również podatku VAT niepodlegającemu odliczeniu oraz kosztów utrzymania związanych z gruntami niezabudowanymi.

25. Depozyty od najemców

Depozyty od najemców stanowią zdeponowane przez nich kwoty w celu zagwarantowania realizacji ich zobowiązań zgodnie z umowami wynajmu. Depozyty od najemców które zostaną zwrócone w ciągu roku ujmowane są w zobowiązaniach krótkoterminowych. Większość depozytów jest zdeponowana w bankach o ratingu inwestycyjnym ponad BBB-.

26. Inne zobowiązania długoterminowe

Pozycja innych zobowiązań długoterminowych składa się z zobowiązań wymagalnych w długim terminie dotyczących zakupu budynków biurowych i budowy infrastruktury.

27. Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków

Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków stanowią VAT należny z tytułu nabycia aktywów oraz realizacji procesu budowy.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

28. Udziały niekontrolujące

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

Pożyczki zostały udzielone na warunkach rynkowych.

Informacje finansowe istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 31 grudnia 2022 roku:

	Euro Structor d.o.o.	Projekty poza podstawową działalnością	Razem
Aktywa trwałe	639.651	-	639.651
Aktywa obrotowe	27.379	3.527	30.906
Aktywa razem	667.030	3.527	670.557
Kapitał	383.920	(26.442)	357.478
Zobowiązania długoterminowe	274.617	29.964	304.581
Zobowiązania krótkoterminowe	8.493	5	8.498
Pasywa razem	667.030	3.527	670.557
Przychody	51.612	-	51.612
Wynik za rok	21.789	10.456	32.245
Pozostałe całkowite dochody	1.513	-	1.513
Udział udziałów niekontrolujących w kapitale	115.175	(8.818)	106.357
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	(51.289)	-	(51.289)
Pożyczki otrzymane od udziałowca niekontrolującego	-	(11.448)	(11.448)
Udział udziałów niekontrolujących w zysku/(stracie)	6.493	(211)	6.282

Dywidenda przyznana dla udziałowca niekontrolującego w 2022 roku w wysokości 753 EUR została wypłacona.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

28. Udziały niekontrolujące (ciąg dalszy)

Informacje finansowe istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 31 grudnia 2021 roku:

	Euro Structor d.o.o.	Projekty poza podstawową działalnością	Razem
Aktywa trwałe	624.957	13.030	637.987
Aktywa obrotowe	19.111	1.748	20.859
Aktywa razem	644.068	14.778	658.846
Kapitał	366.673	(103.408)	263.265
Zobowiązania długoterminowe	272.303	113.200	385.503
Zobowiązania krótkoterminowe	5.092	4.986	10.078
Pasywa razem	644.068	14.778	658.846
Przychody	46.505	-	46.505
Zysk/ (strata) za rok	19.978	(3.120)	16.858
Udział udziałów niekontrolujących w kapitale	110.004	(34.468)	75.536
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	(48.882)	-	(48.882)
Pożyczki otrzymane od udziałowca niekontrolującego	-	40.291	40.291
Udział udziałów niekontrolujących w zysku/(stracie)	5.992	(1.050)	4.942

Dywidenda przyznana dla udziałowca niekontrolującego w 2021 roku w wysokości 900 EUR została skompensowana z kwotą pożyczki udzielonej do udziałowca niekontrolującego. Pozostała kwota 300 EUR została wypłacona.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

29. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	147.708	221.535
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102)	464.346	493.924
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	233.867	248.625
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268)	2.362.697	2.314.708
Obligacje seria 0422 (PLGTC0000292)	-	43.786
Kredyt Santander (Globis Poznań)	73.599	75.076
Kredyt Santander (Pixel)	85.928	87.440
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	63.318	95.092
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	44.554	43.694
Kredyt Pekao (Sterlinga)	66.071	67.211
Kredyt PKO BP (Artico)	60.162	61.347
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	517.647	530.081
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	164.147	191.072
Kredyt Santander (Francuska)	84.183	85.664
Kredyt OTP (Centre Point)	215.994	220.136
Kredyt UniCredit Bank (Pillar)	267.324	233.774
Kredyt OTP (Duna)	167.500	170.712
Kredyt Erste (HBK)	50.994	49.559
Kredyt Erste (Váci Greens D)	111.094	112.401
Kredyt OTP (Ericsson//evosoft Hungary)	375.192	367.952
Kredyt Erste (V188)	76.296	74.625
Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	199.321	195.475
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących	11.448	40.291
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(37.974)	(47.485)
Razem	5.805.416	5.976.695

Podział na część krótko- i długoterminową długoterminowych kredytów, pożyczek oraz obligacji został przedstawiony poniżej.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

29. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje (ciąg dalszy)

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Część krótkoterminowa długoterminowych kredytów, pożyczek i obligacji:		
Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	147.708	74.869
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102)	337	332
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	1.862	1.826
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268)	27.563	27.219
Obligacje seria 0422 (PLGTC0000292)	-	43.786
Kredyt Santander (Globis Poznań)	2.950	2.893
Kredyt Santander (Pixel)	3.236	3.174
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	-	4.001
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	22.863	22.422
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	-	3.187
Kredyt Pekao (Sterlinga)	2.462	2.415
Kredyt PKO BP (Artico)	2.392	2.346
Kredyt Santander (Francuska)	3.170	3.109
Kredyt OTP (Centre Point)	8.475	8.311
Kredyt OTP (Duna)	6.571	6.444
Kredyt Erste (Váci Greens D)	3.517	3.450
Kredyt Erste (HBK)	460	-
Kredyt Erste (V188)	202	-
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(5.975)	(5.860)
Razem	227.793	203.924

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Część długoterminowa długoterminowych kredytów, pożyczek i obligacji:		
Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	-	146.666
„Zielone obligacje” seria 2027-2030 (HU0000360102)	464.009	493.592
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	232.005	246.799
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268)	2.335.134	2.287.489
Kredyt Santander (Globis Poznań)	70.649	72.183
Kredyt Santander (Pixel)	82.692	84.266
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	63.318	91.905
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	44.554	43.694
Kredyt Pekao (Sterlinga)	63.609	64.796
Kredyt PKO BP (Artico)	57.770	59.001
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	494.784	507.659
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	164.147	187.071
Kredyt Santander (Francuska)	81.013	82.555
Kredyt OTP (Centre Point)	207.519	211.825
Kredyt OTP (Duna)	160.929	164.268
Kredyt Erste (HBK)	50.534	49.559
Kredyt Erste (Váci Greens D)	107.577	108.951
Kredyt OTP (Ericsson/evosoft Hungary)	375.192	367.952
Kredyt Erste (V188)	76.094	74.625
Kredyt UniCredit Bank (Pillar)	267.324	233.774
Kredyt Zagrebečka Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	199.321	195.475
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących	11.448	40.291
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(31.999)	(41.625)
Razem	5.577.623	5.772.771

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

29. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje (ciąg dalszy)

Jako zabezpieczenie kredytów bankowych ustanowiona została hipoteka oraz depozyty zabezpieczające na składnikach aktywów, łącznie z cesją związanych z nimi należności oraz cesją praw z polis ubezpieczeniowych.

W umowach finansowania zawartych z bankami, Grupa zobowiązuje się do dotrzymania określonych warunków kredytowych wymaganych przez nie. Główne warunki to utrzymanie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (Loan-to-Value, „LTV”) i wskaźnika Obsługi Zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio) przez spółkę będącą właścicielem projektu.

Ponadto wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, które były finansowane przez pożyczkodawcę zostały przyjęte pod zastaw długoterminowych kredytów udzielonych przez banki. Jeśli nie wspomniano inaczej, wartość godziwa zastawionych aktywów przekracza wartość bilansową zaciągniętych kredytów i pożyczek związanych z tymi aktywami.

Obligacje (2022-2023) są denominowane w PLN. „Zielone obligacje” (2027-2030) oraz „zielone obligacje” (2028-2031) są denominowane w HUF. Wszystkie inne kredyty bankowe i obligacje są denominowane w EUR.

Dalsze informacje przedstawiono w nocie 38.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa nadal spełnia kowenanty finansowe określone w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

29. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje (ciąg dalszy)

Zmiany w długoterminowych kredytach i obligacjach za lata zakończone 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Saldo na początek roku	5.976.695	5.820.611
Wypłaty	28.845	3.224.904
Spląty	(244.305)	(2.673.404)
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	(663.615)
Kredyt bankowy związany z nabyciem GTC Univerzum Projekt Kft. – poprzednio Winmark Kft.	-	263.366
Konwersja pożyczki udzielonej przez udziałowca niekontrolującego na kapitał	(27.592)	-
Zmiana naliczonych odsetek	192	29.830
Zmiana odroczonej kosztów pozyskania finansowania	9.511	(15.929)
Różnice kursowe	62.070	(9.068)
Saldo na koniec roku	5.805.416	5.976.695

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

30. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo do użytkowania aktywów

Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują opłaty leasingowe za grunty podlegające opłatom z tytułu użytkowania wieczystego i zaklasyfikowane jako grunty pod nieruchomości inwestycyjne (ukończone, w budowie i grunty) oraz grunty mieszkaniowe.

Prawa do użytkowania aktywów na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

Kraj	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Polska	67.652	78.429	-	-	146.081
Rumunia	32.585	-	-	-	32.585
Serbia	-	3.766	-	-	3.766
Chorwacja	-	-	4.990	-	4.990
Pozostałe	-	-	-	11.110	11.110
Saldo na 31 grudnia 2022	100.237	82.195	4.990	11.110	198.532

Prawa do użytkowania aktywów na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

Kraj	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Polska	49.352	96.826	-	-	146.178
Rumunia	30.568	-	-	-	30.568
Chorwacja	-	-	5.069	-	5.069
Bulgaria	-	-	-	23	23
Węgry	-	-	-	170	170
Saldo na 31 grudnia 2021	79.920	96.826	5.069	193	182.008

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
(w tysiącach PLN)

30. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo do użytkowania aktywów (ciąg dalszy)

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

Kraj	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem	Stopa dyskontowa
Polska	67.652	75.001	-	-	142.653	4,2%
Rumunia	32.585	-	-	-	32.585	5,7%
Serbia	-	3.822	-	-	3.822	7,6%
Chorwacja	-	-	5.534	-	5.534	4,4%
Pozostałe	-	-	-	11.777	11.777	3,9%
Saldo na 31 grudnia 2022	100.237	78.823	5.534	11.777	196.371	

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

Kraj	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem	Stopa dyskontowa
Polska	49.352	93.546	-	-	142.898	4,2%
Rumunia	30.568	-	-	-	30.568	5,7%
Chorwacja	-	-	5.538	-	5.538	4,4%
Bulgaria	-	-	-	138	138	4,5%
Węgry	-	-	-	74	74	3,9%
Saldo na 31 grudnia 2021	79.920	93.546	5.538	212	179.216	

30. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo do użytkowania aktywów (ciąg dalszy)

Zobowiązania z tytułu leasingu zostały zdyskontowane przy użyciu stóp dyskontowych mających zastosowanie do długoterminowego finansowania w walutach lokalnych w krajach, w których znajdują się aktywa.

Zmiany wartości prawa do użytkowania aktywów za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

	2022	2021
Saldo na dzień 1 stycznia	182.008	203.162
Rozpoznanie/ (wyksięgowanie) aktywów z tytułu prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym i innych aktywów	22.567	(3.403)
Umorzenie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(3.004)	(2.425)
Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(6.556)	(17.009)
Różnice kursowe	3.517	1.683
Saldo na dzień 31 grudnia	198.532	182.008

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

	2022	2021
Saldo na dzień 1 stycznia	179.216	198.685
Rozpoznanie/ (wyksięgowanie) zobowiązań z tytułu leasingu dla gruntów w użytkowaniu wieczystym oraz innych aktywów	22.567	(3.403)
Płatności z tyt. użytkowania wieczystego	(3.009)	(2.357)
Zmiana stanu rezerw na sporne kwoty użytkowania wieczystego	(1.678)	4.430
Zmiana naliczonych odsetek	3.525	(3.005)
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	(6.294)	(17.009)
Różnice kursowe	2.044	1.875
Saldo na dzień 31 grudnia	196.371	179.216

Grupa płaci roczną kwotę 9.636 PLN (9.683 PLN w 2021 roku) jako opłatę leasingową (kwota główna i odsetki) za grunty będące w użytkowaniu wieczystym. Płatności wskazane w tabeli powyżej dotyczą jedynie spłaty kapitału zobowiązań leasingowych.

31. Kapitał i rezerwy

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 31 grudnia 2022 roku struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość nominalna	Łączna wartość nominalna
		w PLN	w Euro
139.286.210	A	13.928.621	3.153.995
1.152.240	B	115.224	20.253
235.440	B1	23.544	4.443
8.356.540	C	835.654	139.648
9.961.620	D	996.162	187.998
39.689.150	E	3.968.915	749.022
3.571.790	F	357.179	86.949
17.120.000	G	1.712.000	398.742
100.000.000	I	10.000.000	2.341.372
31.937.298	J	3.193.729	766.525
108.906.190	K	10.890.619	2.561.293
10.087.026	L	1.008.703	240.855
13.233.492	M	1.323.349	309.049
2.018.126	N	201.813	47.329
88.700.000	O	8.870.000	1.912.439
574.255.122		57.425.512	12.919.912

Wszystkie wyżej wymienione akcje dają takie same prawa.

Udziałowcy posiadający na dzień 31 grudnia 2022 roku powyżej 5% akcji Spółki:

- GTC Dutch Holdings B.V.
- Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L.
- Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A. (zarządzające Otwartym Funduszem Emerytalnym PZU "Złota Jesień")
- Powszechne Towarzystwo Emerytalne Allianz Polska S.A. (zarządzające łącznie Allianz OFE, Allianz DFE oraz Drugi Allianz OFE)

31. Kapitał i rezerwy (ciąg dalszy)

KAPITAŁ REZERWOWY

Kapitał rezerwowy reprezentuje stratę przypisaną niekontrolującym partnerom Grupy, która powstała w momencie nabycia przez Grupę niekontrolujących udziałów w jednostkach zależnych.

EMISJA AKCJI

W dniu 29 czerwca 2021 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy przyjęło uchwałę dotyczącą podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 20% bieżącej wartości kapitału zakładowego. Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, w grudniu 2021 roku Zarząd rozpoczął podwyższenie kapitału zakładowego poprzez przyspieszony proces budowania księgi popytu. W dniach 20-21 grudnia zostały podpisane umowy subskrypcyjne z udziałowcami biorącymi udział w subskrypcji prywatnej dotyczącej akcji zwykłych na okaziciela serii O. W rezultacie Spółka wyemitowała 88.700.00 akcji zwykłych na okaziciela serii O. W dniu 4 stycznia 2022 roku podwyższenie kapitału oraz zmiana statutu Spółki zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W styczniu 2022 roku środki z emisji akcji wpłynęły na konto Spółki. Akcje zwykłe na okaziciela serii O zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu giełdowego w dniu 26 stycznia 2022 roku.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa rozpoznała należności od udziałowców w kwocie 567.681 PLN (123.425 EUR) oraz niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego w kwocie 557.939 PLN (120.295 EUR). Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego odzwierciedla zwiększenie kapitału zakładowego na moment podpisania umów subskrypcyjnych, pomniejszone o koszty bezpośrednio związane z emisją akcji.

W pierwszym kwartale 2022 roku podwyższony kapitał został zarejestrowany (patrz nota 1) i w związku z tym Grupa dokonała reklasyfikacji niezarejestrowanego podwyższenia kapitału zakładowego do kapitału podstawowego w kwocie 8.870 PLN (1.913 EUR) oraz do nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej w kwocie 549.069 PLN (118.282 EUR).

PODZIAŁ ZYSKU ZA 2021 ROK

W dniu 14 czerwca 2022 roku Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy podjęło uchwałę dotyczącą podziału wyniku za rok finansowy 2021. W oparciu o uchwałę 160.791 PLN zostało przeznaczone na wypłatę dywidendy dla udziałowców Spółki, a pozostała kwota została w Spółce jako zyski zatrzymane. Dywidenda została wypłacona w październiku 2022 roku.

32. Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych

AKCJE FANTOMOWE

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Grupy są uprawnieni do otrzymania akcji fantomowych („phantom shares”). Spółka stosuje model dwumianowy do oceny wartości godziwej akcji fantomowych. Dane wejściowe obejmują datę wyceny, cenę wykonania i datę wygaśnięcia.

Akcje fantomowe (zaprezentowane w tabeli poniżej) zostały ujęte w oparciu o przyszłe rozliczenie gotówkowe.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych wynosiły 3.555 PLN (6.485 PLN na dzień 31 grudnia 2021 roku). Zysk z tytułu płatności w formie akcji własnych wyniósł 3.056 PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku w porównaniu do straty w wysokości 1.973 PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku wyemitowane akcje fantomowe przedstawiały się jak poniżej:

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
5,75-5,95	946.500	2.531.600	3.478.100
6,03-6,31	-	468.000	468.000
6,42-6,69	1.850.000	175.000	2.025.000
Razem	2.796.500	3.174.600	5.971.100

Na dzień 31 grudnia 2021 roku wyemitowane akcje fantomowe przedstawiały się jak poniżej:

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
6,03	-	827.416	827.416
6,11	-	100.000	100.000
6,23	2.891.000	1.292.100	4.183.100
6,31	-	250.000	250.000
Razem	2.891.000	2.469.516	5.360.516

32. Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych (ciąg dalszy)

Akcje fantomowe (zaprezentowane powyżej) zostały zaprezentowane z założeniem płatności gotówkowej, jako że Spółka szacuje, iż ten rodzaj metody płatności jest najbardziej prawdopodobny.

Ostatni rok wykonania	Liczba akcji fantomowych
2023	2.205.600
2025	1.875.000
Inne*	1.890.500
Razem	5.971.100

(*) Od miesiąca do roku po wygaśnięciu umowy.

Zmiany w akcjach fantomowych w okresie:

Liczba akcji na dzień 1 stycznia 2022 roku	5.360.516
Przyznane w okresie*	2.742.000
Wygaste w okresie	(1.599.000)
Zrealizowane w okresie	(532.416)
Liczba akcji na dzień 31 grudnia 2022 roku	5.971.100

*W 2022 roku akcje zostały przyznane członkom Zarządu oraz osobom pełniącym kluczowe role w spółkach Grupy.

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Ukończone nieruchomości inwestycyjne (biurowe) w Serbii	-	1.323.779
Forest Office Debrecen	223.708	-
Grunt w Polsce	15.266	-
Grunt w Rumunii	3.189	13.030
Grunt w Chorwacji	-	6.220
Razem	242.163	1.343.029

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Ukończone nieruchomości inwestycyjne (biurowe) w Serbii	-	706.563
Grunt w Rumunii	-	4.967
Grunt w Chorwacji	-	600
Razem	-	712.130

Istotny spadek salda aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży jest związany z zakończoną sprzedażą spółek zlokalizowanych w Serbii (szczegóły opisano w notce 9), a także sprzedażą gruntów w Rumunii oraz w Chorwacji.

Cena sprzedaży zbywanych spółek w Serbii została wyliczona na podstawie wartości przedsiębiorstwa w oparciu o wartość nieruchomości (267,6 miliona EUR) oraz z uwzględnieniem spłaty zewnętrznych kredytów bankowych (142,4 miliona EUR). Wpływy netto ze sprzedaży spółek w Serbii wyniosły 578.917 PLN (wyłączając środki pieniężne w zbywanych jednostkach – 49.230 PLN).

W dniu 19 lipca 2022 roku GTC FOD Property Kft., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży dotyczącą budynku biurowego w Debrecynie. Transakcja została sfinalizowana w styczniu 2023 roku (patrz *Zdarzenia po dacie bilansowej*).

34. Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz pozostałe należności

Saldo przedpłat, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów oraz pozostałych należności spadło z 52.962 PLN do 36.295 PLN w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku.

Główna część spadku dotyczy ukończenia projektu Pillar na Węgrzech.

35. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	108.934.000	189.702.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	574.255.122	487.742.245
Podstawowy zysk na jedną akcję (PLN)	0,19	0,39

Zarówno na dzień 31 grudnia 2022 roku jak i na dzień 31 grudnia 2021 roku nie występowały instrumenty potencjalnie rozwadniające.

36. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione poniżej:

W 2022 roku Grupa nabyła aktywa o łącznej wartości 30,2 miliona EUR od spółek powiązanych z udziałowcem większościowym Spółki. Dalsze szczegóły w nocie 9 *Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym*.

	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Transakcja		
Przychody z tytułu wynajmu*	13.128	8.536
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości*	2.807	1.909
Salda		
Należności z tytułu dostaw i usług*	9.675	3.657
Należności od udziałowców	-	567.681
Naliczone przychody*	1.341	5.750
Inne zobowiązania długoterminowe**	4.690	4.724
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy**	1.609	4.416

(*) Przychody z tytułu wynajmu oraz usług w związku z gwarancjami dot. najmu udzielonymi przez sprzedających, spółki powiązane z udziałowcem większościowym Spółki. Całość została zapłacona po dniu bilansowym.

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

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej GTC S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku wyniosło 8,5 milionów PLN (1,8 milionów EUR) oraz dodatkowo w trakcie roku nabyto uprawnienia do 177.000 akcji fantomowych.

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej GTC S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku wyniosło 9,1 milionów PLN (2 milionów EUR) oraz dodatkowo w trakcie roku nabyto uprawnienia do 260.000 akcji fantomowych.

37. Zobowiązania inwestycyjne, warunkowe i udzielone gwarancje

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku, Grupa posiadała zobowiązania związane z przyszłymi pracami budowlanym w kwocie 546 milionów PLN (116,5 milionów EUR) oraz odpowiednio 136 milionów PLN (29,7 milionów EUR). Grupa zakłada, że zobowiązania te będą finansowane z dostępnych środków pieniężnych, bieżących instrumentów finansowania, innych zewnętrznych źródeł oraz przyszłych płatności wynikających z istniejących umów sprzedaży oraz umów sprzedaży, które zostaną zawarte w przyszłości.

GWARANCJE

Grupa nie udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Dodatkowo Grupa udzieliła typowych gwarancji w związku ze sprzedażą swoich aktywów z tytułu umów sprzedaży oraz gwarancji w zakresie zakończenia budowy i przekroczenia kosztów budowy na zabezpieczenie kredytów budowlanych. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami i gwarancjami jest bardzo niskie.

CHORWACJA

W ramach projektu Marlera Golf w Chorwacji, część gruntu jest dzierżawiona od Ministerstwa Turystyki Republiki Chorwacji („Ministerstwo”), a umowa z Ministerstwem w zakresie nabycia gruntów zawiera warunek określający termin ukończenia budowy pola golfowego, który minął w 2014 roku. Grupa podjęła kroki w celu wydłużenia terminu ukończenia projektu. W lutym 2014 roku Grupa otrzymała projekt umowy z Ministerstwa, potwierdzający planowane przesunięcie wyżej wymienionego terminu. Negocjacje w tym zakresie są w toku, jednakże przedłużenie umowy dzierżawy nie zależy wyłącznie od Grupy. W rezultacie, Zarząd zdecydował o przeszacowaniu gruntów będących własnością Grupy zakładając brak realizacji projektu pola golfowego. Ze względu na fakt, iż uprawnienie poprawki nie zależy tylko i wyłącznie od Grupy, Zarząd zdecydował o aktualizacji wyceny aktywa przy założeniu braku realizacji projektu pola golfowego. Ponadto, w ramach ostrożności, Zarząd objął odpisem również związane z tym zabezpieczenie w wysokości 1 miliona EUR przekazane Ministerstwu jako gwarancję ukończenia realizacji pola golfowego. Na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość księgowa inwestycji w projekt Marlera Golf została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na 31,9 milionów PLN (6,8 milionów EUR).

38. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

Na główne instrumenty finansowe Grupy składają się kredyty bankowe, pożyczki od udziałowców, obligacje, instrumenty pochodne, zobowiązania z tytułu dostaw i inne długoterminowe zobowiązania finansowe. Głównym powodem korzystania z powyższych instrumentów finansowych jest finansowanie działań Grupy. Grupa jest w posiadaniu różnych aktywów finansowych, takich jak należności handlowe, udzielone pożyczki, instrumenty pochodne, środki pieniężne i krótkoterminowe depozyty.

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

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ

Narażenie Grupy na zmiany stóp procentowych które nie są zabezpieczane za pomocą instrumentów pochodnych związane jest przede wszystkim z długoterminowymi zobowiązaniami Grupy oraz udzielonymi pożyczkami. Nie występują inne instrumenty finansowe podlegające ryzyku stopy procentowej.

Polityka Grupy polega na pozyskiwaniu finansowania oprocentowanego stopą zmienną. Następnie, w celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej w sposób efektywny kosztowo, Grupa zawiera transakcje swap stóp procentowych oraz transakcje cap.

Większość kredytów bankowych oraz obligacji Grupy jest denominowana w EUR lub sprowadzana do tej waluty poprzez wykorzystanie instrumentów pochodnych.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku 95% kredytów, obligacji oraz pożyczek Grupy jest zabezpieczonych (na dzień 31 grudnia 2021 roku - 94%).

W 2022 roku zmiana o 50 p.p. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany straty przed opodatkowaniem o 1.608 PLN (2021: 2.220 PLN).

Dnia 7 lipca 2022 roku została przyjęta ustawa o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, która stanowi podstawę do zmiany wskaźników WIBOR oraz WIBID mających zastosowanie dla instrumentów finansowych w PLN. W następstwie zmian legislacyjnych we wrześniu 2022 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej m.in. reformy wskaźników referencyjnych wskazał WIRON jako docelowy indeks typu Risk-Free Rate (RFR) dla polskiego rynku finansowego. Szczegóły dotyczące zastąpienia obowiązujących wskaźników nowym wskaźnikiem WIRON zostaną opublikowane w 2023 roku, w formie Rozporządzenia Ministra Finansów, które zdefiniuje m.in. wysokość spreadu bazowego oraz datę od której nowy wskaźnik będzie obowiązywał. Zgodnie z Mapą Drogową publikacja starych stawek WIBOR oraz WIBID ma zakończyć się w 2025 roku.

38. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

RYZYSKO WALUTOWE

Grupa zawiera także transakcje w walutach innych niż waluty funkcjonalne spółek Grupy. W związku z tym zabezpiecza się przed ryzykiem walutowym poprzez powiązanie waluty wpływów i wypływów oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do waluty, w jakiej dokonano wydatku. Jest to element polityki rachunkowości zabezpieczeń stosowanej przez Grupę.

Kursy walut na dzień 31 grudnia 2022 i 2021 roku były następujące:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
PLN / EUR	4,6899	4,5994
HUF/EUR	400,23	369,01

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

	2022 PLN/Euro					2021 PLN/Euro			
Kurs / procent zmiany	5,1589 (+10%)	4,9244 (+5%)	4,4554 (-5%)	4,2209 (-10%)	5,0593 (+10%)	4,8294 (+5%)	4,3694 (-5%)	4,1395 (-10%)	
Środki pieniężne i depozyty zablokowane	(18.267)	(9.136)	9.136	18.267	(17.059)	(8.532)	8.532	17.059	
Należności z tytułu dostaw i inne należności	(1.473)	(736)	736	1.473	(4.627)	(2.313)	2.313	4.627	
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	6.045	3.020	(3.020)	(6.045)	7.396	3.698	(3.698)	(7.396)	
Leasing gruntów	14.267	7.133	(7.133)	(14.267)	14.290	7.143	(7.143)	(14.290)	
Razem	572	281	(281)	(572)	-	(4)	4	-	

Grupa nie identyfikuje ryzyka walutowego związanego z obligacjami denominowanymi w PLN i HUF ze względu na fakt ich zabezpieczenia przez instrumenty pochodne. Wpływ wahań kursów innych walut oraz wpływ wymienionych walut na inne niż wskazane wyżej pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej jest nieistotny.

Potencjalny wpływ na ryzyko walutowe przy założeniu braku zabezpieczenia obligacji w PLN oraz HUF wygląda następująco:

Procentowa zmiana kursu wymiany	(-10%)	(+10%)
Obligacje w PLN	(14.800)	14.800
Obligacje w HUF	(70.000)	70.000

38. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

RYZYSKO KREDYTOWE

Istotą ryzyka kredytowego jest sytuacja, w której jedna ze stron umowy której przedmiotem jest dany instrument finansowy, nie wywiąże się ze swojego zobowiązania. W celu zarządzania tym ryzykiem Grupa systematycznie dokonuje oceny sytuacji finansowej swoich klientów. Grupa nie spodziewa się sytuacji, w której jeden z jej klientów nie wywiązałby się ze swoich zobowiązań. W stosunku do żadnego z klientów Grupy nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego.

Przy zachowaniu zasady ostrożności w stosunku do kwoty należności handlowych oraz pozostałych, które nie są objęte odpisem aktualizującym ani nie są przeterminowane, na dzień bilansowy nie występują żadne przesłanki świadczące o braku możliwości realizacji tych należności. Na dzień bilansowy Grupa nie posiada istotnych spisanych należności. W odniesieniu do pożyczek udzielonych udziałowcom niekontrolującym, zostały one ocenione jako Faza 1 zgodnie z definicją w MSSF 9 *Instrumenty finansowe*.

W odniesieniu do ryzyka kredytowego wynikającego z innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz zablokowane depozyty, ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Kwota zaprezentowana w bilansie w pełni odzwierciedla maksymalny stopień narażenia Spółki na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy.

Na dzień bilansowy nie występują materialne aktywa finansowe, które byłyby przeterminowane i na które nie byłby dokonany odpis. Grupa nie wykazuje istotnych aktywów finansowych o obniżonej wartości.

RYZYSKO PŁYNNOŚCI

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (według definicji zawartej w MSSF) w kwocie 540 milionów PLN (115 milionów EUR). Jak opisano powyżej, Grupa stara się efektywnie zarządzać wszystkimi zobowiązaniami i obecnie analizuje plany finansowania związane z: (i) obsługą finansowania istniejącego portfolio aktywów; (ii) nakładami inwestycyjnymi oraz (iii) budową nieruchomości komercyjnych. Finansowanie odbywać się będzie przez dostępne środki pieniężne, zysk z działalności operacyjnej, sprzedaż aktywów oraz refinansowanie. Zarząd uważa, że na bazie bieżących założeń Grupa będzie w stanie regulować wszystkie swoje zobowiązania przez okres co najmniej następnych 12 miesięcy.

38. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Splata długoterminowego zadłużenia wraz z odsetkami kształtuje się następująco (w milionach złotych) (kwoty nie są dyskontowane):

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Pierwszy rok*	356	580**
Drugi rok	305	676
Trzeci rok	698	452
Czwarty rok	3.628	658
Piąty rok	356	3.750
Kolejne okresy	966	1.078
Razem	6.309	7.194

(*) Przypadające do spłaty w ciągu roku od daty bilansowej.

(**) Włączając 248 milionów PLN (54 milionów EUR) zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

Powyższa tabela nie zawiera płatności dotyczących wartości rynkowych instrumentów pochodnych. Grupa zabezpiecza w znacznym stopniu ryzyko związane ze zmienną stopą odsetkową za pomocą instrumentów pochodnych. Zarząd zamierza zrefinansować część transz przypadających do spłaty w latach przyszłych.

Splata długoterminowych instrumentów pochodnych zgodnie z terminarzem przedstawia się jak poniżej:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
1 – 4 lata	-	-
5 rok	14	-
Kolejne lata	205	178
Razem	219	178

Wszystkie instrumenty pochodne zapadają w okresie do 1-10 lat od daty bilansowej. Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu dotyczą głównie płatności za użytkowanie wieczyste przypadające na okres od 33 do 87 lat. Grupa płaci roczną kwotę 9.636 PLN (9.683 PLN w 2021 roku) jako opłatę leasingową (kwota główna i odsetki) za grunty będące w użytkowaniu wieczystym.

38. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Daty zapadalności bieżących zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2022 roku były następujące:

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesięcy do 1 roku
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	193.251	1.444	45.023	86.421	60.363
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	227.793	-	657	13.910	213.226
Depozyty od najemców	7.687	-	830	638	6.219
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	1.820	-	1.308	263	249
Instrumenty pochodne	10.224	-	-	-	10.224
Razem	440.775	1.444	47.818	101.232	290.281

Daty zapadalności bieżących zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2021 roku były następujące:

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesięcy do 1 roku
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	143.003	2.395	29.786	79.965	30.857
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	203.924	-	-	17.588	186.336
Depozyty od najemców	8.886	-	741	2.222	5.923
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	911	-	97	584	230
Instrumenty pochodne	12.331	-	-	3.008	9.323
Razem	369.055	2.395	30.624	103.367	232.669

WARTOŚĆ GODZIWA

Na dzień 31 grudnia 2022 roku 78% kredytów bankowych oprocentowanych było przy użyciu zmiennej stopy procentowej (na 31 grudnia 2021 roku 79% kredytów bankowych oprocentowanych było przy użyciu zmiennej stopy procentowej). Jednakże, na dzień 31 grudnia 2022 roku 87% wartości kredytów i pożyczek jest zabezpieczone za pomocą instrumentów pochodnych (81% na dzień 31 grudnia 2021 roku).

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, 5% obligacji oprocentowanych było przy użyciu zmiennej stopy procentowej (7% na dzień 31 grudnia 2021 roku). Jednakże, zarówno na 31 grudnia 2022 roku, jak i 31 grudnia 2021 roku wszystkie obligacje były zabezpieczone.

Dalsze informacje odnośnie pożyczek udzielonych oraz otrzymanych od udziałowca niekontrolującego opisano w nocie 28.

38. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

W związku z ostatnim, istotnym wzrostem stóp oprocentowania na rynkach, gdzie działa Grupa, wartość godziwa obligacji w HUF różni się znacząco od ich wartości księgowej. Jest to spowodowane tym, że na dzień 31 grudnia 2022 roku obligacje w HUF są oprocentowane stałą stopą procentową do daty zapadalności, niemniej jednak są one zabezpieczone za pomocą międzywalutowego instrumentu SWAP na stopę procentową.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość rynkowa oraz wartość godziwa obligacji przedstawiała się następująco:

Seria obligacji	Wartość rynkowa oraz wartość godziwa (w milionach PLN)
Obligacje z datą wymagalności w 2023 roku (Polska) (PLGTC0000318) ¹	148,2
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102) ²	211,5
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284) ²	99,9
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268) ³	1.721,2

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

W odniesieniu do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 17.

HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Na 31 grudnia 2022 roku i na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa utrzymywała szereg instrumentów pochodnych wykazywanych w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Grupa stosuje poniższą hierarchię dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych według metody wyceny:

Poziom 1: ceny rynkowe (nie korygowane), stosowane na aktywnym rynku dla identycznych aktywów oraz zobowiązań,

Poziom 2: pozostałe metody, dla których pośrednio bądź bezpośrednio są uwzględniane wszystkie czynniki mające istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą,

Poziom 3: metody oparte na czynnikach mających istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych.

¹ Wartość godziwa na poziomie 1 - <https://gpwcatalyst.pl/notowania-obligacji-obligacje-korporacyjne>

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

³ Wartość godziwa na poziomie 1 - <https://www.boerse-frankfurt.de/bond/xs2356039268-gtc-aurora-luxembourg-s-a-2-25-21-26>

38. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Wycena instrumentów pochodnych traktowana jest jako poziom 2 hierarchii wartości godziwej. W ciągu lat zakończonych 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1, poziomem 2, a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

RYZYSKO CENOWE

Grupa jest narażona na możliwe fluktuacje cen występujące na rynkach, na których działa. To z kolei może mieć wpływ na wyniki z jej działalności (ze względu na zmiany rynkowych stawek czynszu oraz poziom wynajęcia nieruchomości). Dalsze ryzyka zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest zapewnienie wzrostu operacyjnego i wzrostu w zakresie wartości poprzez ostrożne zarządzanie kapitałem i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają działalność operacyjną Grupy i maksymalizują jej wartość dla akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i dostosowuje ją do dynamicznych warunków ekonomicznych. Obserwując strukturę kapitału, Grupa podejmuje decyzje na temat polityki dźwigni finansowej, pozyskiwania i spłatach pożyczek, inwestycji lub umorzeniu inwestycji w aktywa, polityki dywidendowej i podwyższania kapitału, jeśli zajdzie taka potrzeba.

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku oraz w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2021 roku nie wprowadzono żadnych zmian do zasad, polityk i procesów zarządzania kapitałem.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia brutto pomniejszonego o środki pieniężne oraz depozyty do wartości inwestycji w nieruchomości. Długoterminową strategią Grupy jest utrzymanie wskaźnika LTV (wskaźnik kredyt do wartości) na poziomie 40%, jednak w przypadku przejęć Spółka może czasowo odstępować od tego poziomu. Na dzień 31 grudnia 2022 roku LTV wynosiło 45,6%.

39. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 19 lipca 2022 roku GTC FOD Property Kft., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży dotyczącą sprzedaży budynku biurowego posiadanego przez tę spółkę. Cena sprzedaży wynosi 19,1 biliona HUF (równowartość 47,7 miliona EUR na 31 grudnia 2022 roku). W dniu 30 stycznia cała cena sprzedaży (49,2 miliona EUR) została zapłacona i transakcja została sfinalizowana.

W dniu 31 marca 2023 roku, GTC Origine Zrt., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę przeniesienia dotyczącą nabycia 100% holdingu Tiszai Fény Alfa Kft., który posiada 9 nowo wybudowanych elektrowni słonecznych w Tiszafüred (Węgry), o nominalnej maksymalnej zdolności produkcyjnej 0,5 mW każda. Cena zakupu wyniosła 2,4 miliarda HUF (około 6,4 miliona EUR). Projekt zostanie sfinansowany częściowo poprzez kredyt bankowy na kwotę 2,6 miliona EUR. Spodziewana finalizacja transakcji jest w drugim kwartale 2023 roku.

40. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 24 kwietnia 2023 roku.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nasza opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Jednostka dominująca”, „Spółka”) na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna z naszym sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy z dniem niniejszego sprawozdania.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Globe Trade Centre S.A., które zawiera:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 r.;

oraz sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.:

- skonsolidowany rachunek zysków i strat;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, oraz
- dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierające opis istotnych przyjętych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do postanowień ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”), a także Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowymi Standardami Niezależności) wydanym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych ("Kodeks IESBA") przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie



-
- Istotność ogólna przyjęta do badania została określona na poziomie 111,5 mln zł, co stanowi 0,9% wartości aktywów razem.
-
- Przeprowadziliśmy badanie Jednostki dominującej i procedury obejmujące pakiety konsolidacyjne spółek zależnych w 7 krajach.
 - W odniesieniu do podmiotów poza Polską procedury badania przeprowadzili także biegli należący do sieci PwC, w oparciu o udzielone instrukcje i pod naszym nadzorem.
-
- Zakres naszego badania pokrył blisko 100 % przychodów Grupy oraz około 95 % sumy aktywów Grupy.
-
- Wycena nieruchomości inwestycyjnych
-

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy, gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych

zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy, czy wystąpiły dowody na stronnicość Zarządu, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości którą przedstawiamy poniżej. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi, umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

Ogólna istotność dla Grupy	111,5 mln zł
Podstawa ustalenia	0,9% wartości aktywów razem
Uzasadnienie przyjętej podstawy	Przyjęliśmy wartość aktywów razem jako podstawę określenia istotności, ponieważ naszym zdaniem miernik ten jest powszechnie używany do oceny działalności Grupy przez użytkowników sprawozdań finansowych oraz jest ogólnie przyjętym wskaźnikiem odniesienia dla branży nieruchomości. Istotność przyjęliśmy na poziomie 0,9%, ponieważ na podstawie naszego profesjonalnego osądu mieści się on w zakresie akceptowalnych progów ilościowych istotności.

Uzgodniliśmy z Komitetem Audytu Spółki Jednostki dominującej, że poinformujemy o zidentyfikowanych podczas badania zniekształceniach skonsolidowanego sprawozdania finansowego o wartości większej niż 11 mln zł, a także zniekształceniach poniżej tej kwoty, jeżeli w naszej ocenie byłoby to uzasadnione ze względów na czynniki jakościowe.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
Wycena nieruchomości inwestycyjnych Saldo nieruchomości inwestycyjnych ujęte na dzień 31 grudnia 2022 r. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy wynosi 10.522 mln zł. W nocy 17 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa przedstawiła ujawnienia związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, w tym także kluczowe założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej. Grupa posiada portfel nieruchomości inwestycyjnych złożony z gruntów, ukończonych nieruchomości w sektorach biurowym i handlowym, a także nieruchomości w budowie. Nieruchomości inwestycyjne nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wyceniane są do wartości godziwej, określanej przy wsparciu ekspertów w zakresie wycen, w tym niezależnych rzeczoznawców. Do ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują odpowiednie dla danej nieruchomości podejścia, metody i techniki wyceny. Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej wiąże się z	Nasze procedury badania obejmowały w szczególności: a) zrozumienie i ocenę procesu przeprowadzania wycen i kontroli w zakresie wycen nieruchomości inwestycyjnych, wraz z oceną kwalifikacji, zakresu i warunków prac oraz obiektywności niezależnych rzeczoznawców; b) ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie nieruchomości inwestycyjnych z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej; c) uzgodnienie, na wybranej próbie, wartości nieruchomości inwestycyjnych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z otrzymanymi wycenami przygotowanymi przez niezależnych rzeczoznawców; d) dla wybranej próby, sprawdzenie poprawności matematycznej i spójności metodologicznej (z wykorzystaniem wewnętrznych ekspertów PwC w zakresie wycen) wycen nieruchomości dokonywanych przez niezależnych rzeczoznawców; e) krytyczną ocenę przyjętych przez Grupę założeń i dokonanych szacunków służących określeniu wartości godziwej; w szczególności zweryfikowaliśmy, na wybranej próbie, następujące elementy wyceny: • przyjęte podejście, metody i techniki wyceny, która uzależniona jest od specyfiki danej nieruchomości; • w przypadku nieruchomości generujących

istnieniem nieodłącznego ryzyka niepewności związanego z dokonywanymi szacunkami na potrzeby wyceny, a także wrażliwością wyników na założenia leżące u podstaw tych wycen. Wartość nieruchomości inwestycyjnych jest mocno zależna od przyjętej metody wyceny oraz przyjętych założeń, m.in. przyjętej stopy dyskonta i kapitalizacji, oczekiwanego dochodu z czynszów, czy też wszelkiego rodzaju mnożników bazujących na subiektywnej ocenie niemierzalnych cech, takich jak lokalizacja nieruchomości.

W 2022 r. Grupa rozpoznała stratę z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 128 mln zł, która została ujęta w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Mając na uwadze istotność pozycji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy oraz znaczącą niepewność związaną z wyceną nieruchomości inwestycyjnych, uznaliśmy kwestię wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej za kluczową sprawę badania.

przychody, przeprowadzono testy szczegółowe w odniesieniu do:

- założeń dotyczących przychodów: wysokość czynszu jednostkowego, założony poziom pustostanów, założony okres zwolnień czynszowych, przychody ze źródeł innych niż najem powierzchni;

- założeń dotyczących kosztów: wysokość kosztów utrzymania nieruchomości, przyjęty model rozliczania kosztów z najemcami, sposób ujęcia prowizji agencyjnej;

- założeń dotyczących stóp kapitalizacji/ dyskonta;

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

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

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uważa za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”). Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat

skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Komitetem Audytu odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Komitetowi Audytu oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz komunikujemy wszystkie powiązania i inne sprawy, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o działaniach podjętych w celu wyeliminowania tych zagrożeń oraz zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw komunikowanych Komitetowi Audytu ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ujawnienia na ich temat lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być komunikowana w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści dla interesu publicznego takiego ujawnienia.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Inne informacje

Na inne informacje składa się:

- sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Sprawozdania z działalności,
- inne dokumenty składające się na Skonsolidowany Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Skonsolidowany Raport roczny”),

(razem „Inne informacje”).

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

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnioną częścią spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem wynikającym z KSB jest przeczytanie Innych informacji, i czyniąc to, rozważenie czy są one istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli, na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenie Innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy

o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Grupa w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Oświadczenie na temat Innych informacji

Oświadczamy, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy oraz pozostałych Innych informacjach istotnych zniekształceń.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafu 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie o informacjach bieżących”);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Grupa zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia o zgodności oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wymogami Jednolitego Europejskiego Formatu Elektronicznego („ESEF”)

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostaliśmy zaangażowani przez Zarząd Jednostki dominującej w ramach umowy o badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego do przeprowadzenia usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania zawarte w pliku o nazwie GTC-2022-12-31-pl.zip („skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF”) zostało oznakowane zgodnie z wymogami określonymi w artykule 4 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) nr 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r. uzupełniającego Dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania („Rozporządzenie ESEF”).

Opis przedmiotu zlecenia i mające zastosowanie kryteria

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki dominującej w celu spełnienia wymogów dotyczących wymogów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania oraz oznakowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF.

Przedmiotem naszej usługi atestacyjnej jest zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF z wymogami Rozporządzenia ESEF, a wymogi tam określone stanowią, naszym zdaniem, odpowiednie kryteria do sformułowania przez nas opinii.

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF zgodnie z wymogami technicznymi dotyczącymi specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność ta obejmuje wybór i zastosowanie odpowiednich znaczników XBRL przy użyciu taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność Zarządu obejmuje również zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej zapewniającej sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF wolnego od istotnych niezgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF oraz jego oznakowanie zgodnie z tymi wymogami.

Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, obejmującej również sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z formatem wynikającym z przepisów prawa.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym celem było wyrażenie opinii, na podstawie przeprowadzonej usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Naszą usługę wykonaliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3001pl - badanie sprawozdań finansowych sporządzonych w jednolitym elektronicznym formacie raportowania ("KSUA 3001pl") oraz gdzie jest to stosowne z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (zmienionego) - „Usługi atestacyjne inne niż badania i przeglądy historycznych informacji finansowych” wydanym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSUA 3000 (Z)”). Standardy te nakładają na nas obowiązek przestrzegania wymogów etycznych, planowania i wykonywania procedur w celu uzyskania racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi kryteriami.

Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że usługa przeprowadzona zgodnie z KSUA 3001pl oraz gdzie stosowne z KSUA 3000 (Z) zawsze wykryje istotne zniekształcenie (istotną niezgodność z wymogami).

Wybór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od jego oszacowania ryzyka wystąpienia istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem. Przeprowadzając oszacowanie tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF oraz jego oznakowaniem, w celu zaplanowania stosownych procedur, które mają zapewnić biegłemu rewidentowi wystarczające i odpowiednie do okoliczności dowody. Ocena funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej nie została przeprowadzona w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności jej działania.

Wymogi kontroli jakości i etyczne

Stosujemy postanowienia uchwały Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w sprawie zasad wewnętrznej kontroli jakości w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Kontroli Jakości 1 i zgodnie z nim utrzymujemy kompleksowy system kontroli jakości obejmujący udokumentowane polityki i procedury odnośnie do zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

Przestrzegamy wymogów niezależności i innych wymogów etycznych Międzynarodowego Kodeksu Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowych Standardów Niezależności) wydanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych i przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów, który jest oparty na podstawowych zasadach uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, poufności i profesjonalnego postępowania.

Podsumowanie wykonanej pracy

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury miały na celu uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z obowiązującymi wymogami. Nasze procedury obejmowały między innymi:

- uzyskanie zrozumienia procesu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF obejmującego proces wyboru i zastosowania przez Grupę znaczników XBRL i zapewniania zgodności z Rozporządzeniem ESEF, w tym zrozumienie mechanizmów systemu kontroli wewnętrznej związanych z tym procesem;
- uzgodnienie, na wybranej próbie, oznakowanych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- ocenę spełnienia standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, w tym zastosowania formatu XHTML, przy wsparciu eksperta z zakresu IT;
- ocenę kompletności oznakowania informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF znacznikami XBRL;
- ocenę czy znaczniki XBRL z taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF zostały odpowiednio zastosowane oraz, czy odpowiednio użyto rozszerzeń taksonomii w sytuacjach, gdy w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF nie zidentyfikowano odpowiednich elementów;
- ocenę prawidłowości zakotwiczenia zastosowanych rozszerzeń taksonomii w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii.

Opinia

Naszym zdaniem, na podstawie przeprowadzonych procedur, skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Oświadczenie na temat świadczenia usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej, jej jednostki dominującej i jej spółek zależnych są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art.136 Ustawy o biegłych rewidentach.

Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej i jej spółek zależnych w badanym okresie zostały wymienione w sprawozdaniu z działalności Grupy w punkcie 19.



Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki dominującej z dnia 9 lutego 2022 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy badamy po raz pierwszy.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Piotr Wyszogrodzki.

Piotr Wyszogrodzki
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 90091

Warszawa, 24 kwietnia 2023 r.