

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA OKRES SZESĆCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2018 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 23 sierpnia 2018 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.
W OKRESIE SZESZCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 30 CZERWCA 2018 R.**

Spis treści

Punkt 1. Wprowadzenie	4
Punkt 2. Wybrane dane finansowe	5
Punkt . 3. Prezentacja Grupy i Spółki	7
Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy	7
Punkt 3.2. Struktura organizacyjna Grupy	8
Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	8
Punkt 4. Główne wydarzenia	8
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	9
<i>Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne</i>	<i>9</i>
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	12
Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	13
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej	13
Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej	13
Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2018 r. i 31 grudnia 2017 r.	14
Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat	15
Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat	15
Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. z tym samym okresem roku 2017.	16
Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. z tym samym okresem roku 2017.	18
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	20
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.	20
Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych	21
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	22
Punkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	23
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	23
Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym	23
Punkt 9. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej	24
Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	25
Punkt 11. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy	25
Punkt 12. Główne czynniki ryzyka	25

Punkt 1. Wprowadzenie

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości komercyjnych, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz czterech stolicach Europy Południowej i Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Grupa powstała w 1994 r.

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje: (i) ukończone nieruchomości komercyjne; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną lub na sprzedaż, (iv) projekty i grunty mieszkaniowe.

Od momentu powstania do dnia 30 czerwca 2018 r. Grupa (i) wybudowała 1,1 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i ponad 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała ponad 500 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 145 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa GTC poprzez swoje jednostki stowarzyszone w Czechach wybudowała i sprzedała ponad 100 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 76 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 30 czerwca 2018 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 42 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 38 budynki biurowe i 4 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 697 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 676 tysięcy m kw.;
- 4 nieruchomości w budowie, w tym 3 projekty biurowe i 1 centrum handlowe, o łącznej powierzchni najmu około 85 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 85 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną; oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Na dzień 30 czerwca 2018 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 9.221.731 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 88% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 5%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 6% oraz (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 98% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 2% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Dodatkowo, Grupa zarządza aktywami należącymi do podmiotów trzecich w Warszawie oraz Katowicach.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) oraz wchodzi w skład indeksu mWIG40.

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Warszawie, przy ulicy 17 Stycznia 45A.

W Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej odwołania do Spółki lub GTC dotyczą Globe Trade Centre S.A., a wszystkie odwołania do Grupy lub Grupy GTC stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym. Wyrażenia takie jak "Akcje" odnoszą 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" odnoszą się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000144, PLGTC0000177, PLGTC0000219, PLGTC0000227, PLGTC0000235, PLGTC0000243, PLGTC0000268 i PLGTC0000276; "Sprawozdanie" odnosi się do Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej przygotowanego zgodnie z art. 69 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” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier); „SEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii); „NRA” „NLA”, „powierzchnia

najmu netto" odnosi się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia 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" odnosi się do miary całkowitej powierzchni najmu powiększonej o współczynnik udziału w powierzchniach wspólnych; „Nieruchomości komercyjne” odnoszą się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu; "FFO", "FFO I" to zysk przed opodatkowaniem pomniejszony o podatek dochodowy zapłacony i skorygowany o transakcje bezgotówkowe (takie jak: wartość godziwa lub wycena nieruchomości, rezerwa na płatności w formie akcji własnych, oraz niezapłacone koszty finansowe) oraz zdarzenia jednorazowe (takie jak różnice kursowe lub wynik na działalności mieszkaniowej); "EPRA NAV" to kapitały własne pomniejszone o udziały niekontrolujące i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego związanego z wartością godziwą nieruchomości i instrumentów pochodnych; "EBITDA" to zysk pomniejszony o wynik na wartości godziwej, odsetki, podatek dochodowy, amortyzację; „PLN" lub „zł" odnosi się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej; „€", "EUR" lub "euro" odnosi się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami; "JSE odnosi 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, o ile nie zaznaczono inaczej. Do niektórych informacji finansowych w tym Sprawozdaniu zastosowano zaokrąglenia. W rezultacie niektóre wartości liczbowe podane jako sumy w niniejszym Sprawozdaniu mogą nie być dokładną agregacją arytmetyczną liczb, które je poprzedzają.

Zastrzeżenia

Sprawozdanie to może zawierać stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań dotyczących działalności Grupy, jej sytuacji finansowej i wyników działalności. Można znaleźć te stwierdzenia poprzez odniesienie do słów takich jak "może", "będzie", "oczekiwać", "przewidywać", "wierzyć", "szacować" oraz podobnych, w niniejszym Sprawozdaniu. Ze swojej natury stwierdzenia wybiegające w przyszłość są przedmiotem wielu założeń, ryzyka i niepewności. W związku z tym rzeczywiste wyniki mogą się znacznie różnić od tych, które są sugerowane lub wnioskowane w wypowiedziach prognozujących. Grupa ostrzega czytelników, żeby nie polegali na takich stwierdzeniach, które są aktualne tylko na dzień niniejszego Sprawozdania. Powyższe zastrzeżenia powinny być rozpatrywane w związku z wszelkimi późniejszymi pisemnymi lub ustnymi wypowiedziami prognozującymi, które mogą zostać ogłoszone przez Grupę lub osoby występujące w jej imieniu. Grupa nie podejmuje zobowiązań 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" i w Punkcie 12 "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.

Punkt 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. i 2017 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych" oraz ze niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane

finansowe zgodnie z MSSF pochodzące z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF.

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 tysiącach)	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca				Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca			
	2018		2017		2018		2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników								
Przychody operacyjne	325.631	77.140	249.513	58.423	160.603	37.670	118.796	28.193
Koszty operacyjne	(94.511)	(22.389)	(65.917)	(15.431)	(44.397)	(10.403)	(29.919)	(7.106)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	231.120	54.751	183.596	42.992	116.206	27.267	88.877	21.087
Koszty sprzedaży	(5.044)	(1.195)	(4.117)	(964)	(3.058)	(720)	(2.158)	(511)
Koszty administracyjne	(17.303)	(4.099)	(32.686)	(7.654)	(11.458)	(2.701)	(21.262)	(5.012)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i mieszkaniowych netto	100.003	23.368	215.785	51.094	47.254	10.834	112.721	26.670
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych	-	-	796	184	-	-	-	-
Koszty finansowe netto	(59.744)	(14.153)	(55.178)	(12.921)	(30.108)	(7.065)	(27.115)	(6.431)
Zysk/(strata) netto	195.590	46.072	252.416	59.599	93.673	21.763	116.106	27.504
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,41	0,10	0,55	0,13	0,20	0,05	0,25	0,06
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	471.473.315	471.473.315	460.550.855	460.550.855	472.630.272	472.630.272	460.881.557	460.881.557
Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych								
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	175.698	41.622	154.762	36.240				
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(277.227)	(65.674)	(263.400)	(61.757)				
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	73.443	17.398	157.102	36.779				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	611.845	140.280	685.986	162.306				

	Na dzień 30 czerwca 2018 r.		Na dzień 31 grudnia 2017 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Nieruchomości inwestycyjne	8.569.031	1.964.653	7.497.539	1.797.583
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	581.763	133.383	580.831	139.258
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i zapasy	55.384	12.698	68.624	16.453
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	15.553	3.566	18.085	4.336
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	611.845	140.280	620.405	148.746
Pozostałe	327.564	75.102	317.961	76.233
Aktywa łącznie	10.161.140	2.329.682	9.103.445	2.182.609
Zobowiązania długoterminowe	5.142.611	1.179.065	4.388.688	1.052.216
Zobowiązania krótkoterminowe	766.165	175.662	788.847	189.131
Kapitał własny	4.252.364	974.955	3.925.910	941.262
Kapitał podstawowy	48.354	10.960	47.031	10.651

Punkt . 3. Prezentacja Grupy i Spółki

Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości komercyjnych, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz czterech stolicach Europy Południowej i Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Grupa powstała w 1994 r.

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje: (i) ukończone nieruchomości komercyjne; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną lub na sprzedaż, (iv) projekty i grunty mieszkaniowe.

Od momentu powstania do dnia 30 czerwca 2018 r. Grupa (i) wybudowała 1,1 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i ponad 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała ponad 500 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 145 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa GTC poprzez swoje jednostki stowarzyszone w Czechach wybudowała i sprzedała ponad 100 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 76 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 30 czerwca 2018 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 42 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 38 budynki biurowe i 4 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 697 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 676 tysięcy m kw.;
- 4 nieruchomości w budowie, w tym 3 projekty biurowe i 1 centrum handlowe, o łącznej powierzchni najmu około 85 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 85 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną; oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Na dzień 30 czerwca 2018 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 9.221.731 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 88% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 5%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 6% oraz (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 98% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 2% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Dodatkowo, Grupa zarządza aktywami należącymi do podmiotów trzecich w Warszawie oraz Katowicach.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) oraz wchodzi w skład indeksu mWIG40.

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Warszawie, przy ulicy 17 Stycznia 45A.

Punkt 3.2. Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 30 czerwca 2018 r. jest przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 r. w *Nocie 4 Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.:

- spółka Europort Ukraine Holdings 2 LLC została zlikwidowana,
- spółka GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. została zlikwidowana,
- spółka Europort Ukraine Holdings 2 LLC została zlikwidowana,
- spółka GTC Seven Gardens d.o.o. została założona,
- spółka Dorado 1 EOOD została nabyta,
- spółka Julesberg Sp. z o.o. jest w likwidacji,
- spółka Jowett Sp. Z o.o. jest w likwidacji,
- spółka BCG Investment B.V. jest w likwidacji,
- spółka Bucharest City Gate B.V. jest w likwidacji.

Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą

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

Punkt 4. Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.:

W dniu 23 lutego 2018 r. LSREF III GTC Investments B.V. powołał Pana Oliviera Brahin na stanowisko członka rady nadzorczej Spółki ze skutkiem od 1 marca 2018 r.

W dniu 12 marca 2018 r. GTC SA spłaciła 1/3 wartości nominalnej 20.000 obligacji wyemitowanych w 2014 rok, ISIN PLGTC0000177. Po dokonaniu częściowego wykupu odsetki od Obligacji będą naliczane od wartości nominalnej każdej Obligacji pomniejszonej o kwotę częściowej spłaty, tj. od kwoty 6.666,67 zł.

W dniu 20 marca 2018 r. rada nadzorcza Spółki przyjęła uchwałę, zgodnie z którą zaproponuje zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu Spółki („ZWZ”) wypłatę dywidendy w wysokości 0,33 złotych na jedną akcję z zysku wypracowanego w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2017 r. Wypłata dywidendy jest uzależniona od jej zatwierdzenia przez ZWZ.

W marcu 2018 r. Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje denominowane w Euro, notowane na GPW, o całkowitej wartości 86.100 zł (20.494 EUR).

W marcu 2018 r. Grupa ukończyła renowację dwóch budynków biurowych Green Heart w Belgradzie.

W dniu 2 kwietnia 2018 r. GTC SA otrzymała od większościowego akcjonariusza Spółki, LSREF III GTC Investments BV („Lone Star”), z siedzibą w Amsterdamie, Holandia, zawiadomienia o tym, że Lone Star postanowiła dokonać przeglądu swoich opcji w odniesieniu do inwestycji w Globe Trade Centre SA i wyznaczyła J.P. Morgan i UBS, aby pomogli im w tym strategicznym przeglądzie.

W kwietniu 2018 r. Grupa refinansowała biurowiec Business Park w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 101.000 zł (24.000 EUR).

W dniu 30 kwietnia 2018 r. GTC SA spłaciła 1/3 wartości nominalnej 2.942 obligacji wyemitowanych w 2012 r., ISIN PLGTC0000144 w kwocie 98.067 zł. Była to spłata całkowita tych obligacji.

W dniu 31 maja 2018 r. Grupa nabyła spółkę zależną w Bułgarii, która jest właścicielem centrum handlowego Mall of Sofia i sąsiadującego biurowca w Sofii. Mall of Sofia zapewnia 22.900 m kw. powierzchni najmu oraz 10.300 m kw. powierzchni biurowej. Wynajęcie powierzchni handlowej wynosi obecnie 95%, a wskaźnik wynajęcia biur wynosi obecnie 100%. Cena zakupu udziałów wyniosła 39.000 EUR. Jednocześnie Grupa zawarła umowę pożyczki z OTP BANK PLC i DSK BANK EAD. Banki udzieliły pożyczki związanej z Mall of Sofia w wysokości 61.400 EUR.

W maju 2017 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 0,33 zł na akcję, co umożliwiło akcjonariuszom Spółki wybór pomiędzy otrzymaniem dywidendy w formie objęcia nowych akcji lub otrzymania gotówki. W rezultacie, w czerwcu 2018 r. Spółka wyemitowała 13.233.492 Akcji Serii M na rzecz akcjonariuszy Spółki, którzy wybrali dywidendę na akcje 113.500 zł (26.500 EUR), a wypłaciła dywidendę w wysokości 41.700 zł (9.700 EUR) pozostałym akcjonariuszom.

W czerwcu 2018 r. Grupa GTC zakończyła budowę biurowca White House na Węgrzech.

W czerwcu 2018 r. Grupa refinansowała biurowiec BBC w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 97.000 zł (23.000 EUR).

Wydarzenia mające miejsce po 30 czerwca 2018 r.:

W dniu 11 lipca 2018 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A. występującego w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU „Złota Jesień” zmianie stanu posiadania akcji Globe Trade Centre S.A. Po zarejestrowaniu zmian w kapitale zakładowym Spółki, OFE PZU posiada 47.922.603 akcji zwykłych Spółki, reprezentujących 9,91% w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do wykonywania 47.922.603 głosów na walnym zgromadzeniu, tj. 9,91% ogólnej liczby głosów w Spółce.

W dniu 30 lipca 2018 r. Spółka otrzymała trzy zawiadomienia o zmianie stanu posiadania akcji Spółki od spółki Lone Star Real Estate Partners III, L.P., LSREF III GTC Investments B.V., oraz od jej podmiotu zależnego GTC Dutch Holdings B.V. Zgodnie z zawiadomieniami, w dniu 24 lipca 2018 r. spółka LSREF III GTC Investments B.V. wniosła aportem 298,575,091 akcji Spółki (stanowiących 61,75% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, oraz dających prawo 61,75% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki) do swojej spółki zależnej GTC Dutch Holdings i w związku z tym, jej bezpośrednie udziały w Spółce spadły do zera.

W sierpniu 2018 r., Globis Wrocław i WBK zawarły nową umowę kredytową.

Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

Punkt 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 okresie sześciu miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 2018 r. oraz 2017 r. odpowiednio 69% i 74% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m² 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 okresie sześciu miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 2018 r. oraz 2017 r. odpowiednio 25% oraz 25% 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 powiązana ze wskaźnikiem cen konsumpcyjnych w odpowiednim kraju tej waluty.

W pewnym zakresie na wyniki operacyjne Grupy wpływają jej przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, które w okresie sześciu miesięcy zakończonym w dniu 30 czerwca 2018 r. oraz 2017 r., wynosiły odpowiednio 6% i 1% łącznych przychodów Grupy. Podaż nowych mieszkań na różnych rynkach, na których Grupa prowadzi działalność, oraz popyt na tych rynkach wpływają na ceny mieszkań. Popyt na mieszkania jest także zależny od wahań stóp procentowych, dostępności kredytów i generalnie rynku hipotecznego. Przykładowo przychody Grupy z nieruchomości mieszkaniowych spadały równomiernie przez ostatnie kilka lat ze względu na spowolnienie sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w połączeniu ze wzrostem upustów, jakich trzeba było udzielać kupującym mieszkania Grupy w celu wsparcia sprzedaży.

Wycena nieruchomości

Wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od zmian cen na rynkach nieruchomości. Grupa aktualizuje wartość swoich nieruchomości co najmniej dwa razy do roku. 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 zysk z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w wysokości 100.003 zł (23.368 EUR) i zysk w wysokości 215.785 zł (51.094 EUR) w, odpowiednio, okresie sześciu miesięcy zakończonym w dniu 30 czerwca 2018 r. i w dniu 30 czerwca 2017 r.

Wpływ zmian stopy procentowej

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą EURIBOR. Obligacje wyemitowane przez Spółkę są wyrażone w złotych i oprocentowane w powiązaniu ze stopą WIBOR. Na dzień 30 czerwca 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. szacunkowo 81% i 90% wartości kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi. Wzrosty stóp procentowych zazwyczaj zwiększają koszty finansowania ponoszone przez Grupę. Np. na dzień 31 grudnia 2017 r. zmiana o 50 p.p. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 7.217 zł (1.698 EUR). Ponadto, 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

W przeszłości stopy EURIBOR wykazywały znaczne wahania, zmieniając się z 1,343% na dzień 2 stycznia 2012 r. poprzez 0,188% na dzień 2 stycznia 2013 r. do 0,280% na dzień 3 stycznia 2014 r., 0,076% na dzień 2 stycznia 2015 r., -0,1320 na dzień 4 stycznia 2016 r., -0,3180% na dzień 2 stycznia 2017 oraz -0,328% na dzień 2 stycznia 2018 (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).

Wpływ zmian kursów walut obcych

Za okresy sześciu miesięcy zakończone w dniu 30 czerwca 2018 r. i 30 czerwca 2017 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, Bułgarii i w innych krajach. Grupa uzyskuje większość swoich przychodów z czynszu denominowanego w euro, lecz otrzymuje część swoich przychodów (włącznie z przychodami ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych) 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, chorwackich kunach, 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 oraz (ii) oprocentowanie kredytu zaciągniętego przez Grupę w węgierskich forintach. Kursy wymiany walut krajowych względem euro były przedmiotem wahań w przeszłości.

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.

Dostępność finansowania

Na rynkach CEE i SEE spółki deweloperskie, w tym Spółki Zależne, zazwyczaj finansują inwestycje dotyczące nieruchomości kredytami bankowymi, pożyczkami od swoich spółek holdingowych albo emisją papierów dłużnych. 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.

W przeszłości głównym źródłem finansowania podstawowej działalności Grupy, poza środkami pozyskanymi ze sprzedaży aktywów, były kredyty bankowe i środki pochodzące z emisji obligacji.

Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

W marcu 2017 r. Grupa ukończyła budowę trzeciego budynku FortyOne w Belgradzie.

W dniu 4 maja 2017 r. Grupa sprzedała centra handlowe Galeria Burgas oraz Galeria Stara Zagora mieszczące się w Bułgarii, zgodnie ze strategią koncentrującą się na inwestycji w Polsce i trzech stolicach państw regionu CEE i SEE.

W pierwszym kwartale 2017 r. Grupa rozpoczęła projekt biurowy w Belgradzie, Green Heart. W skład kompleksu wchodzi dwa istniejące budynki (GTC Square), które zostaną zmodernizowane. Trzy nowe budynki będą oferować 25.500 m kw. powierzchni typu premium.

W lipcu 2017 r. Grupa nabyła budynek biurowy Cascade Office, w Bukareszcie, w Rumunii za łączną kwotę 14.000 zł (3.300 EUR bez zobowiązań). Biurowiec oferuje 4.200 m kw. powierzchni typu premium.

We wrześniu 2017 r. Grupa nabyła budynek Belgrade Business Center w Serbii za kwotę 156.000 zł (36.800 EUR).

We wrześniu 2017 r. Grupa ukończyła budowę Galerii Północnej, centrum handlowego w Warszawie.

W grudniu 2017 r. Grupa ukończyła budowę budynku biurowego Artico w Warszawie.

W 2017 r. GTC SA wyemitowała 3-letnią pożyczkę Schuldschein oraz wyemitowała 3-letnie obligacje, denominowane w euro, notowane na GPW na łączną kwotę 335.000 zł (78.604 EUR).

W grudniu 2017 r. Grupa refinansowała galerię handlową Avenue Mall. Suma pożyczki wyniosła 209.100 zł (50.000 EUR). Wpływy z transakcji spółka otrzymała w styczniu 2018.

W dniu 12 marca 2018 r. GTC SA spłaciła 1/3 wartości nominalnej 20.000 obligacji wyemitowanych w 2014 r., ISIN PLGTC0000177. Po dokonaniu częściowego wykupu odsetki od Obligacji będą naliczane od wartości nominalnej każdej Obligacji pomniejszonej o kwotę częściowej spłaty, tj. od kwoty 6.666,67 zł.

W marcu 2018 r. Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje denominowane w Euro, notowane na GPW, o całkowitej wartości 86.100 zł (20.494 EUR).

W marcu 2018 r. Grupa ukończyła renowację dwóch budynków biurowych Green Heart w Belgradzie.

W kwietniu 2018 r. Grupa refinansowała biurowiec Business Park w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 101.000 zł (24.000 EUR).

W dniu 30 kwietnia 2018 r. GTC SA spłaciła 1/3 wartości nominalnej 2.942 obligacji wyemitowanych w 2012 r., ISIN PLGTC0000144 w kwocie 98.067 zł. Była to spłata całkowita tych obligacji.

W dniu 31 maja 2018 r. Grupa nabyła spółkę zależną w Bułgarii, która jest właścicielem centrum handlowego Mall of Sofia i sąsiadującego biurowca w Sofii. Mall of Sofia zapewnia 22.900 m kw. powierzchni najmu oraz 10.300 m kw. powierzchni biurowej. Wynajęcie powierzchni handlowej wynosi obecnie 95%, a wskaźnik wynajęcia biur wynosi obecnie 100%. Cena zakupu udziałów wyniosła 39.000 EUR. Jednocześnie Grupa zawarła umowę pożyczki z OTP BANK PLC i DSK BANK EAD. Banki udzieliły pożyczki związanej z Mall of Sofia w wysokości 61.400 EUR.

W maju 2017 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 0,33 zł na akcję, co umożliwiło akcjonariuszom Spółki wybór pomiędzy otrzymaniem dywidendy w formie objęcia nowych akcji lub otrzymaniem gotówki. W rezultacie, w czerwcu 2018 r. Spółka wyemitowała 13.233.492 Akcji Serii M na rzecz akcjonariuszy Spółki, którzy wybrali dywidendę na akcje 113.500 zł (26.500 EUR), a wypłaciła dywidendę w wysokości 41.700 zł (9.700 EUR) pozostałym akcjonariuszom.

W czerwcu 2018 r. Grupa GTC zakończyła budowę biurowca White House na Węgrzech.

W czerwcu 2018 r. Grupa refinansowała biurowiec BBC w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 97.000 zł (23.000 EUR).

Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na I półrocze i rok 2018.

Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 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 przeznaczane pod zabudowę komercyjną.

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.

Zapasy

Zapasy dotyczą projektów mieszkaniowych w budowie i są przedstawiane według niższego z kosztów i wartości realizowanej netto. Koszty związane z budową projektu są ujęte w zapasach.

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 mieści się w okresie od jednego do pięciu lat. Aktywne projekty mieszkaniowe zalicza się do zapasów obrotowych.

Lokaty krótkoterminowe

Depozyty 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, ujmuje się bezpośrednio w innych całkowitych przychodach, a nieefektywną część (o ile taka wystąpi) ujmuje 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.

Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2018 r. i 31 grudnia 2017 r.

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 1.057.695 zł (12%) i wynosiła 10.161.140 zł na dzień 30 czerwca 2018 r. Wzrost ten wynikał z działalności deweloperskiej: głównie inwestycji w Ada Mall, White House oraz Green Heart.

Aktywa

Wartość nieruchomości inwestycyjnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną wzrosła o 1.072.424 zł (13%) do 9.150.794 zł na dzień 30 czerwca 2018 r. w porównaniu do 8.078.370 zł na dzień 31 grudnia 2017 r. głównie w wyniku nabycia centrum handlowego Mall of Sofia w wysokości 406.840 zł; inwestycji w wysokości 234.835 zł, szczególnie w modernizację oraz rozbudowę dwóch budynków Green Heart (dawne GTC Square w Belgradzie), ukończenia budynku biurowego White House, nieruchomości w budowie: Green Heart, Ada Mall, Advance Business Center I i Matrix A, jak również rozpoznania 100.003 zł zysku z aktualizacji wyceny głównie budynku White House i Galerii Jurańskiej oraz projektów w budowie. Wzrost ten został częściowo skompensowany sprzedażą gruntów w kwocie 32.453 zł oraz przeniesieniem gruntów niezwiązane z działalnością podstawową Grupy do aktywów przeznaczanych na sprzedaż w kwocie 15.053 zł.

Wartość udzielonych pożyczek udziałowcowi niekontrolującemu wzrosła do 41.483 zł na dzień 30 czerwca 2018 r. w porównaniu do 0 zł na dzień 31 grudnia 2017 r., w wyniku udzielenia pożyczki przez spółkę zależną (Euro Structor d.o.o.), która posiada udziały Avenue Mall Zagreb swoim udziałowcom, w wyniku refinansowania kredytu Avenue Mall Zagreb w wysokości 209.100 zł (50.000 EUR).

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 8.560 zł (1%) do 611.845 zł na dzień 30 czerwca 2018 r. w porównaniu do 620.405 zł na dzień 31 grudnia 2017 r., głównie w wyniku działalności deweloperskiej, spłaty zadłużenia i obligacji, refinansowania kredytów co zostało częściowo skompensowane sprzedażą działek oraz emisją obligacji.

Pasywa

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 649.506 zł (15%) do 4.962.572 zł na dzień 30 czerwca 2018 r. w porównaniu do 4.313.066 zł na dzień 31 grudnia 2017 r. Wzrost ten wynikał z nowej pożyczki dla Mall of Sofia w wysokości 265.233 zł, refinansowania kredytu dla Avenue Mall Zagreb w wysokości 209.100 zł i emisji obligacji korporacyjnych w wysokości 85.687 zł, oraz dodatkowego ciągnięcia kredytu w wysokości 42.364 zł dla Ada Mall. Wzrost został częściowo skompensowany spłatą obligacji w wysokości 164.675 zł oraz standardową amortyzacją kredytów.

Wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 80.526 zł (15 %) do 605.338 zł na dzień 30 czerwca 2018 r. w porównaniu do 524.812 zł na dzień 31 grudnia 2017 r., głównie w wyniku aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych zobowiązań i rezerwy spadła 1.160 zł (1%) do 209.491 zł na dzień 30 czerwca 2018 r. w porównaniu do 210.651 zł na dzień 31 grudnia 2017 r., głównie w wyniku rozliczenia zobowiązań dotyczących ukończenia projektów w Polsce.

Kapitał własny

Wartość kapitałów wzrosła o 326.454 zł (8%) do 4.252.364 zł na dzień 30 czerwca 2018 r. w porównaniu do 3.925.910 zł na dzień 31 grudnia 2017 r. głównie w wyniku nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej o 112.220 zł, różnic kursowych z przeliczenia o 176.417 zł i wzrostu zysków zatrzymanych o 38,348 zł, co zostało częściowo skompensowane spadkiem wartości efektu wyceny transakcji zabezpieczających o 4.757 zł.

Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Punkt 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 płaconego 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; oraz
- przychody ze sprzedaży domów i mieszkań, które obejmują przychody ze sprzedaży domów lub mieszkań, które są uznawane, jeśli takie domy lub mieszkania zostały w znacznej części wybudowane, zaakceptowane przez klienta a znaczna część kwoty wynikającej z umowy sprzedaży została zapłacona przez nabywcę.

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; oraz
- koszty własne sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, które obejmują koszty związane z budową sprzedanych nieruchomości mieszkalnych. Koszty związane z budową nieruchomości mieszkalnych poniesione w okresie ich budowy są kapitalizowane w zapasach. Gdy przychód zostanie już uznany, wtedy wykazuje się koszty z tytułu sprzedanych nieruchomości.

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 związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych;
- koszty audytu, doradców prawnych i innych;

- wydatki biurowe;
- koszty amortyzacji obejmujące amortyzację rzeczowych aktywów trwałych Grupy; oraz
- inne.

Zysk/(strata) z aktualizacji wyceny/utruty 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.

Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. z tym samym okresem roku 2017.

Przychody z wynajmu i usług

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wzrosły o 58.704 zł i wyniosły 306.306 zł. W ciągu roku zakończonym 30 czerwca 2018 r. Grupa zwiększyła przychody z tytułu wynajmu dzięki ukończeniu i wynajęciu budynków FortyOne III, Gallerii Północnej oraz Artico, które zostały otwarte w trakcie 2017 r. Budynki te wygenerowały 49.799 zł przychodów z najmu w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Dodatkowo nabyte budynki Cascade Office i Belgrade Business Centre i Mall of Sofia wygenerowały 15.256 zł przychodów z najmu w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. W efekcie przyjętej strategii, która zakładała koncentrację działalności inwestycyjnej wyłącznie w stolicach krajów z wyłączeniem Polski, nastąpiła sprzedaż galerii handlowych Galleria Stara Zagora i Galleria Burgas oraz rozpoczęcie inwestycji w Sofii w projekt, który uzyska wyższą stopę zwrotu. Na skutek sprzedaży, przychody z wynajmu tych dwóch budynków w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. spadły o 12.158 zł.

Koszty usług

Koszty z tytułu usług wzrosły o 13.905 zł i wyniosły 78.183 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. w wyniku ukończenia i nabycia budynków komercyjnych wspomnianych powyżej, które wygenerowały 12.136 zł kosztów. Wzrost kosztów z tego tytułu został częściowo skompensowany sprzedażą aktywów nie związanych z działalnością główną Grupy, które skompensowały wzrost o kwotę 4.100 zł.

Przychody/koszty ze sprzedaży domów i gruntów

Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań wzrosły o 17.414 zł i wyniosły 19.325 zł. za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. i pochodziły głównie ze sprzedaży ostatniego etapu Osiedla Konstancja. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych wzrosł o 14.689 zł i wyniósł 16.328 zł.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 47.524 zł i wyniósł 231.120 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. Zysk brutto z wynajmu i usług wzrósł o 44.799 zł i wyniósł 228.123 zł w porównaniu do 183.324 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r., głównie w wyniku ukończenia projektów, nabycia biurów co zostało częściowo skompensowane sprzedażą aktywów nie związanych z działalnością główną Grupy.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wyniosła 74% w porównaniu do 74% za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wzrósł o 2.725 zł i wyniósł 2.997 zł. w porównaniu do 272 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 15.383 zł i wyniosły 17.303 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. w porównaniu do 32.686 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, spadły o 124 zł i wyniosły 23.103 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. Rozpoznano przychody z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji w wysokości 5.800 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. (cen akcji 9,21 zł) wobec 9.459 zł kosztów z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości aktywów

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości aktywów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wyniósł 100.003 zł w porównaniu do 215.785 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości projektów Ada Mall, White House i Green Heart.

Pozostałe koszty netto

Pozostałe koszty netto (pomniejszone o pozostałe przychody) związane z due diligence i rozwojem oraz gruntami, wyniosły 9.920 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 2.079 zł w okresie sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych

Zysk z tytułu różnic kursowych wyniósł 1.241 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 17.756 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Przychody finansowe

Przychody finansowe wzrosły o 274 zł i wyniosły 667 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wobec 393 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Koszty finansowe

Koszty finansowe wzrosły o 4.840 zł i wyniosły 60.411 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wobec 55.571 zł za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. Spadek ten wynikał głównie wzrostu sumy bilansowej kredytów częściowo skompensowanego przez aktywności związane z refinansowaniem kredytów oraz ze spadku średniej

efektywnej stopy procentowej dla kredytów Grupy z 3,1% w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. do poziomu 2,6% w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.

Udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych

Udział w zysku jednostek stowarzyszonych spadł do 0 zł w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. w porównaniu do zysku w wysokości 796 zł w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r.

Zysk przed opodatkowaniem

Zysk przed opodatkowaniem w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. wyniósł 240.353 zł w porównaniu do 288.361 zł w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. głównie na skutek mniejszego zysku z aktualizacji wyceny.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wyniósł 44.763 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 15.665 zł, oraz podatek odroczony w wysokości 29.098 zł.

Zysk netto

Zysk netto w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. wyniósł 195.590 zł w porównaniu do 252.416 zł w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. Zysk netto wynika głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów, a w szczególności wartości nieruchomości w budowie w wysokości 100.003 zł w porównaniu do 215.785 zł w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. Zysk przed opodatkowaniem, zyskiem z aktualizacji wyceny nieruchomości i rezerwą na płatności w formie akcji własnych wzrósł o 52,515 zł w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. w porównaniu do okresu sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r.

Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. z tym samym okresem roku 2017.

Przychody z wynajmu i usług

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wzrosły o 37.597 zł i wyniosły 156.393 zł. W ciągu roku zakończonego 30 czerwca 2018 r. Grupa zwiększyła przychody z tytułu wynajmu dzięki ukończeniu i wynajęciu budynków FortyOne III, Gallerii Północnej oraz Artico, które zostały otwarte w trakcie 2017 r. Budynki te wygenerowały 25.053 zł przychodów z najmu w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Dodatkowo nabyte budynki Cascade Office i Belgrade Business Centre i Mall of Sofia wygenerowały 9.093 zł przychodów z najmu w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. W efekcie przyjętej strategii, która zakładała koncentrację działalności inwestycyjnej wyłącznie w stolicach krajów z wyłączeniem Polski, nastąpiła sprzedaż galerii handlowych Galleria Stara Zagora i Galleria Burgas oraz rozpoczęcie inwestycji w Sofii w projekt, który uzyska wyższą stopę zwrotu. Na skutek sprzedaży, przychody z wynajmu tych dwóch budynków w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. spadły o 2.992 zł.

Koszty usług

Koszty z tytułu usług wzrosły o 10.605 zł i wyniosły 40.524 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. w wyniku ukończenia i nabycia budynków komercyjnych wspomnianych powyżej, które wygenerowały 5.927 zł kosztów. Wzrost kosztów z tego tytułu został częściowo skompensowany sprzedażą aktywów nie związanych z działalnością główną Grupy, które skompensowały wzrost o kwotę 1.297 zł.

Przychody/koszty ze sprzedaży domów i gruntów

Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań wzrosły o 4.210 zł i wyniosły 4.210 zł. za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. i pochodziły głównie ze sprzedaży ostatniego etapu Osiedla Konstancja. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych wzrósł o 3.873 zł i wyniósł 3.873 zł.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 27.329 zł i wyniósł 116.206 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. Zysk brutto z wynajmu i usług wzrósł o 26.992 zł i wyniósł 115.869 zł w porównaniu do 88.877 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r., głównie w wyniku ukończenia projektów, nabycia biurów co zostało częściowo skompensowane sprzedażą aktywów nie związanych z działalnością główną Grupy.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wyniosła 74% w porównaniu do 75% za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wzrósł o 337 zł i wyniósł 337 zł. w porównaniu do 0 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 9.804 zł i wyniosły 11.458 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. w porównaniu do 21.262 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, spadły o 888 zł i wyniosły 11.568 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. Rozpoznano przychody z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji w wysokości 110 zł za okres trzech miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. (cen akcji 9,21 zł) wobec 8.806 zł kosztów z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości aktywów

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości aktywów za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wyniósł 47.254 zł w porównaniu do 112.721 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości projektów Ada Mall, White House i Galeria Jurajska.

Pozostałe koszty netto

Pozostałe koszty netto (pomniejszone o pozostałe przychody) związane z due diligence i rozwojem oraz gruntami, wyniosły 4.832 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 1.621 zł w okresie trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych

Zysk z tytułu różnic kursowych wyniósł 798 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 1.532 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Przychody finansowe

Przychody finansowe wzrosły o 194 zł i wyniosły 362 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wobec 168 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Koszty finansowe

Koszty finansowe wzrosły o 3.187 zł i wyniosły 30.470 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wobec 27.283 zł za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. Wzrost ten wynikał głównie ze wzrostu sumy bilansowej kredytów częściowo skompensowanego przez aktywności związane z refinansowaniem kredytów oraz ze spadku średniej efektywnej stopy procentowej dla kredytów Grupy z 3,1% w okresie trzech miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. do poziomu 2,6% w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.

Zysk przed opodatkowaniem

Zysk przed opodatkowaniem w okresie trzech miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. wyniósł 114.802 zł w porównaniu do 147.910 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. głównie na skutek mniejszego zysku z aktualizacji wyceny.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wyniósł 21.129 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 8.078 zł, oraz podatek odroczony w wysokości 13.051 zł.

Zysk netto

Zysk netto w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. wyniósł 93.673 zł w porównaniu do 116.106 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. Zysk netto wynika głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów, a w szczególności wartości nieruchomości w budowie w wysokości 47.254 zł w porównaniu do 112.721 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. Zysk przed opodatkowaniem, zyskiem z aktualizacji wyceny nieruchomości i rezerwą na płatności w formie akcji własnych wzrósł o 23.443 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. w porównaniu do okresu trzech miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r.

Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Punkt 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 i sprzedaży projektów mieszkaniowych.

Środki pieniężne netto 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.

Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. i 2017 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	175.698	154.762
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(250.480)	(295.507)
Zmniejszenie stanu depozytów krótkoterminowych	65.493	-
Nabycia udziałów w spółkach zależnych oraz nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(159.759)	(98.326)
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	1.946	(31.462)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	57.465	7.392
Sprzedaż udziałów jednostek zależnych, stowarzyszonych i współzależnych		165.670
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	4.505	(14.938)
Odsetki otrzymane	170	303
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	3.433	3.468
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(277.227)	(263.400)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	573.968	452.812
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(349.323)	(205.299)
Wypłata dywidendy	(41.165)	(34.383)
Odsetki zapłacone	(57.094)	(53.124)
Koszty pozyskania kredytów	(4.982)	(6.295)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	(39.652)	-
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(8.309)	3.391
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	73.443	157.102
Różnice kursowe z przeliczenia	19.526	(25.246)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(8.560)	23,218
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	620.405	662.768
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	611.845	685.986

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 175.698 zł w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. w porównaniu do 154.762 zł w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 277.227 zł w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r., w porównaniu do 263.400 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wynikały głównie z (i) inwestycji w budynki biurowe i komercyjne w budowie w wysokości 250.480 zł, co związane jest głównie z inwestycjami poniesionymi na centrum handlowe Galeria Północna (Warszawa), Ada Mall (Belgrad), Green Heart (Budapeszt) oraz White House (Budapeszt) oraz (ii) nabycia Mall of Sofia w wysokości 159.759 zł, co zostało częściowo skompensowane sprzedażą gruntów Spirala 2 (Budapeszt) i Patricani (Bukareszt) w wysokości 57.465 zł.

Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r., w wysokości 573.968 zł, głównie związane są z kredytami na projekty w budowie w wysokości 123.870 zł, pożyczką dla Avenue Mall Zagreb w wysokości 209.100 zł, pożyczką dla Belgrade Business Center w wysokości 100.317 zł, nową pożyczką dla Mall of Sofia w wysokości 35.345 zł, jak również wpływów z emisji obligacji korporacyjnych w wysokości 85.687 zł. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 73.443 zł w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r., w porównaniu do 157.102 zł przepływów pieniężnych z działalności finansowej za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej zostały częściowo skompensowane przez spłatę, pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 349.323 zł, co związane jest głównie ze spłatą obligacji jak również amortyzacją kredytów inwestycyjnych.

Zysk FFO wygenerowany w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. wyniósł 29 miliona euro (nie w tysiącach), a przychody wygenerowane dzięki sprzedaży nieruchomości mieszkaniowej oraz gruntów niezwiązanych z działalnością podstawową wyniosły 4,6 miliona euro (nie w tysiącach).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca 2018 r. wyniosły 611.845 zł, w porównaniu do 695.986 zł na dzień 30 czerwca 2017 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne w formie lokat bankowych, głównie w walucie euro, w różnych międzynarodowych bankach.

Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 30 czerwca 2018 r. Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 611.845 zł. Grupa jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wraz z środkami generowanymi z najmu powierzchni w budynkach należących do portfela inwestycyjnego Grupy, jak również środki pieniężne dostępne z obecnych lub przyszłych 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. Takie finansowanie opiera się o dostępną gotówkę, zysk operacyjny, sprzedaż aktywów i refinansowanie.

Na dzień 30 czerwca 2018 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 5.142.611 zł, w porównaniu do 4.388.688 zł na dzień 31 grudnia 2017 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2018 r. wyniosło 4.962.572 zł, w porównaniu do 4.313.066 zł na dzień 31 grudnia 2017 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro, Inna waluta obejmuje obligacje korporacyjne denominowane w złotych oraz kredyt dla projektów denominowany w HUF.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy wyniósł 45% na dzień 30 czerwca 2018 r., w porównaniu do 42% na dzień 31 grudnia 2017 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 50%.

Na dzień 30 czerwca 2018 r. 81% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują swapy procentowe i collar.

Dostępność finansowania

Na rynkach CEE i SEE spółki deweloperskie, w tym Spółki Zależne, zazwyczaj finansują inwestycje dotyczące nieruchomości kredytami bankowymi, pożyczkami od swoich spółek holdingowych albo emisją papierów dłużnych. 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 emisji obligacji oraz środki ze sprzedaży aktywów.

Punkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Grupa nie udzieliła żadnych nowych kredytów w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy

Punkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

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.

Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na dzień przekazania niniejszego Raportu. Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy.

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w tys.)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w tys.)	% głosów	Zmiana ilości posiadanych akcji od 21 maja 2018 r. (nie w tys.)
LSREF III GTC Investments B.V. pośrednio przez GTC Dutch Holdings B.V. ¹	298.575.091	61,75%	298.575.091	61,75%	Wzrost o 11,055,336
OFE PZU Złota Jesień	47.922.603	9,91%	47.922.603	9,91%	Spadek o 725,397
AVIVA OFE Aviva BZ WBK	36.619.774	7,57%	36.619.774	7,57%	Wzrost o 2,206,613
pozostali	100.419.528	20,77%	100.419.528	20,77%	Wzrost o 693,940
					Wzrost o 13,233,492
Razem	483.536.996	100,00%	483.536.996	100,00%	w wyniku rejestracji akcji serii M

¹ GTC Dutch Holdings B.V. jest spółką w 100% kontrolowaną przez LSREF III GTC Investments B.V. i jest spółką powiązaną z Lone Star Real Estate Partners III L.P.

W maju 2017 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 0,33 zł na akcje, co umożliwiło akcjonariuszom Spółki wybór pomiędzy otrzymaniem dywidendy w formie objęcia nowych akcji lub otrzymania gotówki. W rezultacie, w czerwcu 2018 r. Spółka wyemitowała 13 233 492 Akcji Serii M. W dniu 23 lipca 2018 r. w KDPW rejestrowało 13.233.492 akcji Spółki, oznaczonych kodem ISIN PLGTC0000037 i GPW wprowadzało akcje w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

W dniu 11 lipca 2018 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A. występującego w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU „Złota Jesień” zmianie stanu posiadania akcji Globe Trade Centre S.A. Po zarejestrowaniu zmian w kapitale zakładowym Spółki, OFE PZU posiada 47.922.603 akcji zwykłych Spółki, reprezentujących 9,91% w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do wykonywania 47.922.603 głosów na walnym zgromadzeniu, tj. 9,91% ogólnej liczby głosów w Spółce.

W dniu 30 lipca 2018 r. Spółka otrzymała trzy zawiadomienia o zmianie stanu posiadania akcji Spółki od spółki Lone Star Real Estate Partners III, L.P., LSREF III GTC Investments B.V., oraz od jej podmiotu zależnego GTC Dutch Holdings B.V. Zgodnie

z zawiadomieniami, w dniu 24 lipca 2018 r. spółka LSREF III GTC Investments B.V. wniosła aportem 298,575,091 akcji Spółki (stanowiących 61,75% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, oraz dających prawo 61,75% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki) do swojej spółki zależnej GTC Dutch Holdings i w związku z tym, jej bezpośrednie udziały w Spółce spadły do zera.

Punkt 9. 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 23 sierpnia 2018 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu kwartalnego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.) w dniu 21 maja 2018 r.

Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków naszej Zarządu na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień 23 sierpnia 2018 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 21 maja 2018 r. (nie w tys.)
Thomas Kurzmann	55.000	5.500	Bez zmian
Erez Boniel	143.500	14.350	Bez zmian
Razem	198.500	19.850	

Akcje posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 23 sierpnia 2018 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu kwartalnego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.) w dniu 21 maja 2018 r.

Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków naszej Rady Nadzorczej na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Członek Rady Nadzorczej	Liczba akcji na dzień 23 sierpnia 2018 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 21 maja 2018 r. (nie w tys.)
Alexander Hesse	0	0	Bez zmian
Olivier Brahın	0	0	Bez zmian
Philippe Couturier ²	0	0	Bez zmian
Jan- Christoph Düdden	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	10.158	1.016	Bez zmian
Ryszard Koper	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Katharina Schade	0	0	Bez zmian
Ryszard Wawryniewicz ¹	0	0	Bez zmian
Razem	10.158	1.016	

¹ Stan na dzień 11 lipca 2018 r.

² Stan na dzień 30 lipca 2018 r.

W wyniku otrzymanego w dniu 11 lipca 2018 r. zawiadomienia od Otwarty Fundusz Emerytalny „Złota Jesień”. o zmniejszeniu udziału w Spółce poniżej 10%, zgodnie z art. 9 pkt 2 statutu Spółki wygasł mandat pana Ryszarda Wawryniewicza jako członka rady nadzorczej Spółki.

W wyniku otrzymanego w dniu 30 lipca 2018 r. zawiadomienia od LSREF III GTC Investments B.V. o zmniejszeniu bezpośredniego udziału w Spółce do zera, zgodnie z art. 9 pkt 2 statutu Spółki wygasły mandaty pana Alexandra Hesse, pana Oliviera Brahina, pani Kathariny Schade, pana Philippa Couturier i pana Jan-Christopha Düdden jako członka rady nadzorczej Spółki.

W dniu 31 lipca 2018 r. otrzymał pisemne oświadczenie GTC Dutch Holdings B.V. z siedzibą w Amsterdamie (Holandia) pod adresem Herikerbergweg 238, Luna Arena, 1101 CM („Uprawniony Akcjonariusz”), zgodnie z którym Uprawniony Akcjonariusz, działając na podstawie punktów 9.1a), 9.1b) oraz 9.1c) statutu Spółki powołał pana Alexandra Hesse, pana Oliviera Brahina, panią Kathariny Schade i pana Jan-Christopha Düdden na stanowiska członka rady nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym.

Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe

Grupa nie zawierała żadnych znaczących transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe.

Punkt 11. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy

Nie ma żadnego postępowania ani postępowań zbiorowych przed sądem lub organem administracji publicznej z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

Punkt 12. Główne czynniki ryzyka

Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy i Spółki

Pogorszenie lub utrzymanie się trudnej sytuacji gospodarczej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, może wpłynąć na działalność Grupy

Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych oraz sytuacji na rynku nieruchomości krajów, w których Grupa prowadzi działalność, może mieć negatywny wpływ na gotowość i zdolność klientów do pozyskania finansowania i nabycia lub najmu nieruchomości. Przy spadku popytu Grupa może być zmuszona do sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów ze stratą lub może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów w ogóle. Potencjalne pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych i sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce lub w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, może także prowadzić do spadku wartości rynkowej nieruchomości Grupy. Kryzys na rynkach finansowych może również wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy w inny sposób, przykładowo spowodować upadłość najemców Grupy lub instytucji finansowych zapewniających Grupie finansowanie.

Każdy z tych czynników może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa może nie zrealizować swojej strategii

Grupa realizuje obecnie strategię rozwoju, w ramach której planuje: (i) rozwijać swój portfel nieruchomości przez nabywanie i poprawianie efektywności nieruchomości generujących przychody z najmu w Polsce oraz w stolicach, gdzie Grupa prowadzi działalność, oraz dodatkowo realizować wybrane najbardziej atrakcyjne projekty deweloperskie z Portfela Nieruchomości Grupy; (ii) poprawiać efektywność swojej działalności w zakresie zarządzania aktywami i maksymalizować swoje wyniki i efektywność operacyjną oraz (iii) sprzedawać aktywa niezwiązane z podstawową działalnością, co może pozwolić Grupie na obniżenie zadłużenia lub na uzyskanie środków przeznaczonych na finansowanie nowych inwestycji.

W rezultacie niektóre właściwości i cechy Portfela Nieruchomości Grupy mogą ulec zmianie pod względem podziału geograficznego, stosunku wartości zrealizowanych nieruchomości do wartości nieruchomości w budowie, a także podziału Portfela Nieruchomości Grupy na klasy aktywów (tj. nieruchomości handlowe, biurowe, mieszkaniowe i inne). W konsekwencji różne wskaźniki charakteryzujące działalność Grupy i okresowe przepływy środków pieniężnych pochodzących z dochodów z tytułu wynajmu mogą ulec zmianie. Ponadto nie można zapewnić, że przyszłe strategie inwestycyjne realizowane zgodnie ze strategią Grupy przyczynią się do wzrostu wartości Portfela Nieruchomości Grupy i zwiększą rentowność Grupy. W szczególności sukces strategii biznesowej Grupy uzależniony jest od założeń i warunków, które mogą okazać się, w całości lub części, nieprawidłowe lub niedokładne. Dotyczy to także założeń dotyczących poziomu rentowności przedmiotów nabycia, które mają zostać pozyskane w przyszłości, a także kryteriów inwestycyjnych, które zostały opracowane przez Grupę w celu osiągnięcia oczekiwanych stóp zwrotu z nabywanych nieruchomości.

Grupa może nie osiągnąć swoich podstawowych celów ze względu na czynniki wewnętrzne i zewnętrzne o charakterze regulacyjnym, prawnym, finansowym, społecznym lub operacyjnym, z czego niektóre mogą być poza kontrolą Grupy. W szczególności niestabilne warunki rynkowe, brak zasobów kapitałowych niezbędnych dla rozwoju, a także zmiany cen dostępnych nieruchomości na sprzedaż na właściwych rynkach mogą przeszkodzić lub uniemożliwić Grupie wdrożenie kluczowych elementów jej strategii. Dodatkowo rozwój działalności w sektorze zarządzania aktywami może zostać zakłócony lub nawet uniemożliwiony ze względu na rosnącą konkurencję ze strony innych zarządców nieruchomości i inwestorów na rynku nieruchomości.

Jeżeli Grupa napotka opisane powyżej lub inne wyzwania, może nie zrealizować swojej strategii w całości lub w ogóle, może postanowić zmienić lub zawiesić realizację swojej strategii lub planu rozwoju albo od nich odstąpić i może nie być zdolna do ich osiągnięcia lub może napotkać opóźnienia w osiągnięciu planowanych synergii lub oczekiwanych korzyści ze swojej strategii i planu rozwoju. Może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Wycena nieruchomości Grupy jest z natury niepewna, może być nieprecyzyjna i podlega wahaniom

Grupa przedstawia wycenę większości swoich nieruchomości według wartości godziwej, która była wyceniana przez zewnętrznych rzeczoznawców działających na rynku nieruchomości.

Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ dokonuje się jej na podstawie założeń, które mogą różnić się od rzeczywistych przyszłych zdarzeń. Przykładowo Raporty z Wyceny zostały sporządzone na podstawie określonych prognoz i założeń dotyczących rynku nieruchomości w regionach, gdzie Grupa prowadzi swoją działalność.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych i gruntów niezabudowanych w banku ziemi ustalana jest przynajmniej co pół roku (tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku) przez niezależnych rzeczoznawców na podstawie zdyskontowanych oczekiwanych przepływów pieniężnych z nieruchomości inwestycyjnych przy wykorzystaniu stawek dyskontowych mających zastosowanie do danego lokalnego rynku nieruchomości lub, w przypadku części nieruchomości inwestycyjnych, przy zastosowaniu metody porównawczej. W większości przypadków niezależni rzeczoznawcy nie sporządzają wycen na dzień 31 marca i 30 września każdego roku, kiedy to wyceny są weryfikowane wewnętrznie i w razie potrzeby aktualizowane.

Nie ma pewności, że wyceny nieruchomości Grupy (niezabudowanych, w trakcie realizacji oraz zakończonych) będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży ani że zostanie osiągnięta szacowana stopa kapitalizacji, ani że zostanie zrealizowany zakładany roczny przychód z najmu nieruchomości, ani też, że wyceny nie zostaną zakwestionowane m.in. przez organy regulacyjne. Prognozy mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej ilości oraz możliwej niedokładności publicznie dostępnych danych i badań dotyczących Polski oraz pozostałych rynków, na których Grupa prowadzi działalność w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wycenę oraz w szczególności na planowanie projektów są koszty budowy. Koszty te są przez Grupę szacowane i określane na podstawie aktualnych cen oraz prognozowanych kosztów budowy w przyszłości, natomiast w rzeczywistości mogą okazać się inne. Dodatkowo niektóre wyceny zostały sporządzone na podstawie założeń dotyczących przyszłych decyzji związanych z planami zagospodarowania przestrzennego. Niektóre założenia mogą się nie spełnić, w wyniku czego Grupa nie będzie miała możliwości realizacji określonych nieruchomości zgodnie z planem. Może to wywrzeć niekorzystny wpływ na wycenę takich nieruchomości w przyszłości.

Jeżeli prognozy i założenia stanowiące podstawę dokonanych wycen nieruchomości w Portfelu Nieruchomości Grupy okażą się nieprawidłowe, rzeczywista wartość nieruchomości w Portfelu Nieruchomości Grupy może istotnie różnić się od wskazanej w Raportach Wyceny. Nieprawidłowe wyceny nieruchomości Grupy oraz wahania wycen mogą wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

Ponadto spadek wartości nieruchomości stanowiących aktywa Grupy może również negatywnie wpłynąć na zobowiązania Grupy do utrzymywania założonego współczynnika wartości kredytu do wartości nieruchomości (ang. *loan-to-value ratio* – *LTV*) w ramach umów finansowania projektów zawartych przez Grupę oraz może pogorszyć zdolność Grupy do pozyskiwania i obsługi finansowania zewnętrznego. Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Wartości podane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej i skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy mogą podlegać istotnym zmianom ze względu na wahania wartości godziwej nieruchomości Grupy na skutek aktualizacji ich wyceny

Nieruchomości Grupy generujące przychody z najmu oraz obiekty w budowie są poddawane przynajmniej co pół roku niezależnej wycenie, dokonywanej zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy. Tym samym, zgodnie z zasadami opisanymi w MSR 40 „Nieruchomości Inwestycyjne”, przyjętym przez UE, wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości ustalane przy zastosowaniu modelu wartości godziwej rozpoznawane są jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Spółki za okres, w którym występuje aktualizacja. Ponadto nieruchomości inwestycyjne w budowie, których wartości godziwej nie można określić w sposób wiarygodny, są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualne skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Takie nieruchomości są testowane na utratę wartości przynajmniej raz na pół roku. Jeśli kryteria utraty wartości zostaną spełnione, strata jest ujmowana w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy.

W związku z powyższym Grupa może odnotowywać znaczące zyski lub straty niepieniężne w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej jej nieruchomości inwestycyjnych, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy też nie. Przykładowo, Grupa może odnotowywać straty z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w jednym roku, a zysk z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w innym roku.

Jeżeli warunki rynkowe i ceny porównywalnych nieruchomości komercyjnych pozostaną niestabilne, Grupa może w dalszym ciągu odnotowywać znaczne zyski lub straty z aktualizacji wyceny istniejących nieruchomości Grupy w przyszłości. Jeśli wystąpi znaczne obniżenie wartości godziwej nieruchomości Grupy w dłuższym horyzoncie czasowym, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, 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 współczynnikiem niewynajętych powierzchni i poziomem czynszu oraz warunkami zawartych umów najmu dla wszystkich nieruchomości komercyjnych, a także kompletowaniem pożądanej grupy najemców (ang. *tenant mix*) w przypadku nieruchomości handlowych. Wspomniane działania mają szczególne znaczenie w stosunku do dużych nieruchomości komercyjnych Grupy. Oprócz ograniczeń prawnych zdolność Grupy do wynajęcia wolnej powierzchni, renegotjacji czynszu i tworzenia pożądanego 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 z powodu 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 renegotjacje stawek czynszu w pożądanym sposób mogą być niemożliwe.

Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni będzie wysoki i utrzyma się przez dłuższy czas, 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 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, wyniki działalności i cenę akcji.

Rozwój i rentowność Grupy zależą od zdolności Grupy do określenia i nabycia atrakcyjnych nieruchomości generujących przychody z najmu, efektywnego zarządzania Portfelem Nieruchomości Grupy oraz od realizacji wybranych projektów

Zgodnie ze swoją strategią Grupa zamierza rozwijać swoją działalność przez: (i) nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu, (ii) zarządzanie aktywami ukierunkowane na uwolnienie potencjału wzrostu wartości i korzystanie z wartości Portfela Nieruchomości Grupy oraz (iii) realizację wybranych projektów deweloperskich. Odpowiednio rozwój i rentowność Grupy, a także sukces jej planowanej strategii biznesowej zależą w znacznym stopniu od jej zdolności do lokalizacji i nabywania generujących przychody z najmu nieruchomości po atrakcyjnych cenach oraz na korzystnych warunkach.

Zdolność do określenia 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. 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 realizacji wzrostu wartości oraz (ii) nabycia nieruchomości odpowiednich dla zarządzania w przyszłości po atrakcyjnych cenach i na korzystnych warunkach.

W ramach swojej strategii Grupa zamierza skoncentrować się na maksymalizacji wyników operacyjnych i skuteczności aktywnego zarządzania Portfelem Nieruchomości Grupy generujących przychody z najmu nieruchomości komercyjnych. 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 określi i nie nabydzie odpowiednich nieruchomości, nie będzie efektywnie zarządzać swoim portfelem nieruchomości i nie będzie realizować swoich projektów, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Spółki.

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 potencjalnych możliwości dotyczących poprawy zysku operacyjnego netto (ang. *NOI*). Taka analiza składa się z wielu różnorodnych elementów, w tym i subiektywnej oceny, a także opiera się na różnych założeniach. Możliwe jest, że przy podejmowaniu decyzji o nabyciu Grupa lub jej usługodawcy niewłaściwie ocenią poszczególne aspekty danego projektu lub że oceny, na których Grupa opiera swoją decyzję, są niedokładne lub powstały na podstawie założeń, które okażą się błędne. 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 kwoty 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. Ponadto Grupa nie może zagwarantować, że będzie miała roszczenie regresowe do sprzedawcy nieruchomości w związku z nieujawnieniem określonego ryzyka lub informacji. Jeżeli Grupa nie pozna tych ryzyk, może to doprowadzić Grupę do niekorzystnych skutków finansowych i gospodarczych. Grupa nie może zagwarantować, że będzie mogła dochodzić naprawienia szkód od danego sprzedawcy za nieujawnianie tego typu ryzyk. Występowanie jednego lub kilku takich czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, 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 gospodarczym, 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 będących częściowo poza kontrolą Grupy. W szczególności ze względu na wyższą konkurencję oraz presję cenową dotyczącą czynszów najmu, a także pogarszającą się sytuację finansową najemców Grupa może nie być w stanie odnowić wygasających umów najmu dotyczących jej obecnych nieruchomości na korzystnych warunkach, jeżeli w ogóle uda się jej to zrobić, lub może nie pozyskać albo nie utrzymać najemców gotowych zawrzeć umowy najmu na warunkach, które będą przynajmniej tak korzystne, jak warunki, na jakich Grupa wynajmowała nieruchomości w przeszłości. Ponadto Portfel Nieruchomości Grupy zawierał i będzie nadal zawierać wiele nieruchomości, których czynsze nie są stałe, lecz są powiązane z obrotami uzyskiwanymi przez najemców. Odpowiednio, jeżeli obroty takich najemców spadną, czynsz należny od nich także będzie niższy. 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 przez Grupę z nieruchomości biurowych i handlowych w przeszłości nie mogą być podstawą do przewidywania przyszłych przychodów i nie można zagwarantować, że przychody z najmu będą rosły w przyszłości.

Dodatkowo 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 zmienia strukturę swojego portfela nieruchomości i zamierza nabyć nieruchomości generujące przychody z najmu i posiadające potencjał wzrostu wartości i sprzedać aktywa, które nie są wykorzystywane w działalności podstawowej Grupy. Zgodnie z tą strategią planuje się zintegrować 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.

Mniej korzystny lub negatywny rozwój tendencji przychodów z najmu i zysków może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Rozwiązanie lub wygaśnięcie umów najmu lub niemożność wynajęcia obecnie niewynajętej powierzchni może mieć trwały, niekorzystny wpływ na rentowność Grupy i wartość jej portfela nieruchomości

Kluczowy dla rentowności Grupy w dłuższej perspektywie jest stan, w którym nieruchomości generujące przychody z najmu będące jej własnością oraz te, które zamierza nabyć w przyszłości są wynajmowane, o ile jest to tylko możliwe, w sposób nieprzerwany. To samo odnosi się do utrzymania wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę, a tym samym wyceny całego Portfela Nieruchomości Grupy. W zakresie rozwiązywania i wygasających umów najmu, Grupa nie może zagwarantować, że dane nieruchomości zostaną natychmiast ponownie wynajęte. Wzrost wskaźnika niewynajętych powierzchni spowoduje obniżkę przychodów z wynajmu istniejących nieruchomości i niższą wycenę nieruchomości oraz całego Portfela Nieruchomości Grupy. Oczekiwany poziom niewynajętych powierzchni jest już odzwierciedlony w Raportach z wyceny na dzień 31 grudnia 2017 r. Stałe koszty utrzymania powierzchni niewynajętych, jak również brak dochodu z najmu takich powierzchni, mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Pełne odzyskanie przez Grupę kosztów eksploatacyjnych nieruchomości od najemców może być niemożliwe

Struktura większości umów najmu Grupy umożliwia przenoszenie 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 swoim najemcom, aby pozyskać nowych najemców dla swoich nieruchomości komercyjnych. 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 mogą wzrosnąć z kilku powodów,

a w szczególności z powodu wzrostu kosztów energii elektrycznej lub wzrostu kosztów konserwacji. Ponadto, jeżeli wzrośnie wskaźnik powierzchni niewynajętych, Spółka zobowiązana będzie do pokrycia części opłat eksploatacyjnych związanych 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 mogła przenieść takich kosztów na najemców. Przykładowo, w przypadku Galerii Arad oraz Avenue Mall Osijek, ze względu na pogorszenie warunków makroekonomicznych oraz silną konkurencję, Grupa nie była w stanie przenieść całych kosztów eksploatacyjnych na najemców w okresie od ich ukończenia do momentu sprzedaży, co skutkowało wynajmowaniem powierzchni handlowych ze stratą po stronie Grupy.

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

Utrata kluczowych najemców może w istotny sposób wpłynąć 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, mniejszych najemców. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach spadku aktywności konsumentów, wzrostu stawek czynszów albo w przypadku konkurowania o najemców z innymi obiektami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregośkolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na atrakcyjność projektu. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości przychodów z wynajmu, których skutków Grupa może nie skompensować z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy zastępczego. 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, wyniki działalności.

Grupa konkuruje z innymi właścicielami, menedżerami nieruchomości i deweloperami nieruchomości komercyjnych

Grupa była i jest przedmiotem rosnącej konkurencji ze strony innych właścicieli, tak miejscowych, jak międzynarodowych, menedżerów 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 udostępniania powierzchni za czynsz, którego stawki są niższe niż stawki zwykle 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) optymalizacji 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 zwiększyć cenę zakupu nabywanych nieruchomości

Spółka 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 Spółka uważa za atrakcyjne może okazać się trudne. Odpowiednio realizacja strategii Spółki w zakresie posiadania inwestycji w kluczowych lokalizacjach może zostać opóźniona lub nawet być niemożliwa.

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

Grupa nie może zagwarantować rentowności swoich projektów

Grupa obecnie nie posiada projektów, które ponoszą straty, jednak w przeszłości Grupa posiadała projekty, które ponosiły straty przede wszystkim ze względu na niewystarczający poziom wynajętej powierzchni i wysokość płaconych stawek czynszu. Grupa nie może wykluczyć, że inne projekty Grupy mogą również zacząć generować straty w przyszłości. Każde z takich wydarzeń może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, kondycję finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa może nie mieć możliwości odpowiednio szybkiej sprzedaży swoich nieruchomości

Częścią strategii Grupy jest sprzedaż jej aktywów niewykorzystywanych w jej podstawowej działalności. 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 kontrolą Grupy.

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 środków 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. 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, 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, wyniki działalności.

Jeżeli dana nieruchomość jest w trakcie remontu lub modernizacji, 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, wyniki działalności.

Jeżeli wymagane prawem decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę lub inne wymagane zgody nie zostaną uzyskane w terminie lub w ogóle, może to opóźnić lub uniemożliwić realizację niektórych projektów Grupy

Grupa nie może zagwarantować, że wszelkie pozwolenia, zgody lub decyzje wymagane od organów administracji publicznej w związku z istniejącymi lub nowymi projektami deweloperskimi zostaną uzyskane w terminie albo że zostaną uzyskane w ogóle, ani że posiadane obecnie lub otrzymane w przyszłości pozwolenia, zgody lub decyzje nie zostaną cofnięte. Przykładowo, w ramach swojej działalności, Grupa dokonuje zakupów gruntów, które wymagają nowych warunków zabudowy na nowo 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.

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, 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 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. Brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach może skutkować wzrostem kosztów. Całkowity brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców może spowodować opóźnienia realizacji projektów lub ich zaniechanie. Z powodu niedotrzymania przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenia budowy w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu mogą wzrosnąć koszty realizacji przedsięwzięcia, wystąpić opóźnienia w jego realizacji, a także pojawić się roszczenia wobec Grupy. Ponadto wyżej wspomniane zdarzenia 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, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

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 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. Grupa stara się wymagać od generalnych wykonawców zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z odpowiednich umów, w szczególności 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, 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 tego, czy roszczenie będzie skuteczne, może mieć również istotny, niekorzystny wpływ na postrzeganie jej działalności, nieruchomości i projektów przez docelowych klientów, najemców lub inwestorów. Powyższe czynniki mogą niekorzystnie wpłynąć na zdolność Grupy do korzystnego promowania, wynajmowania i sprzedaży jej nieruchomości

i projektów w przyszłości, co mogłoby mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, kondycję finansową, wyniki działalności 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

Realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub w inny sposób utrudniona przez m.in. następujące czynniki, nad którymi Grupa nie ma żadnej kontroli albo jej kontrola w stosunku do nich jest ograniczona:

- wzrost kosztów materiałów, kosztów zatrudnienia lub pozostałych kosztów mogący spowodować, że ukończenie projektu będzie nieopłacalne;
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powodzie, mogące uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- wypadki przemysłowe, 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, 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 projekty te na dzień przekazania niniejszego Raportu, 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; oraz
- zobowiązania dotyczące ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego w Polsce oraz w innych krajach, 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, może to spowodować wzrost kosztów lub opóźnienie realizacji albo zaniechanie projektu, co z kolei może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, 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 (np. dostęp do dróg wewnętrznych, możliwość podłączeń do mediów czy określone procedury ochrony przeciwpożarowej i odpowiednie instalacje zapewniające tę ochronę). Jeżeli działka nie zapewnia wymaganej 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 np. 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 lub że takie ulepszenia wystarczą do zapewnienia wsparcia dla ukończonych projektów. Powyższe czynniki mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

W przypadku części swoich projektów Grupa uzależniona jest od wspólników i umów o wspólnej inwestycji a tym samym podlega ryzyku dotyczącym jej wspólników

Spółka zależna może być stroną umowy wspólników, która nakłada określone ograniczenia na taką spółkę, a w szczególności w stosunku do rozporządzania udziałami oraz jej uprawnień w zakresie przychodów i podziału kapitału. Dodatkowo jako akcjonariusz, Grupa może być odpowiedzialna za koszty, podatki i zobowiązania solidarnie ze swoimi współinwestorami, a w przypadku niewywiązania się przez spółki zależne z wspomnianych wcześniej zobowiązań Grupa może być narażona na większy niż proporcjonalny udział w danych kosztach, podatkach lub zobowiązaniach. Może to mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności lub perspektywę Grupy.

Grupa narażona jest także na ryzyko kredytowe swoich kontrahentów we wspomnianych formach współpracy lub umowach wspólnej inwestycji i ich zdolności zaspokajania warunków umów zawartych z nimi przez spółki zależne. Może to mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy Grupy.

Grupa może być narażona na odpowiedzialność wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji

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, wyniki działalności.

Grupa podlega przepisom dotyczącym ochrony środowiska

Przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska w krajach CEE i SEE przewidują zobowiązania do rekultywacji działek zanieczyszczonych substancjami niebezpiecznymi lub toksycznymi. Wspomniane przepisy prawa często ustanawiają zobowiązania bez względu na to, czy właściciel danej działki wiedział o obecności takich substancji zanieczyszczających albo czy jest odpowiedzialny za dokonanie zanieczyszczenia. W takich okolicznościach odpowiedzialność właściciela, generalnie, 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, wyniki działalności.

Grupa może stać się stroną sporów prawnych i podlegać ryzyku z nich wynikającemu

Działalność Grupy związana jest z zakupem, wynajmem, sprzedażą i zarządzaniem nieruchomościami, w tym w ramach umów o współpracy, z którymi wiąże się ryzyko postępowań prawnych. Spory prawne, które indywidualnie są względnie mało istotne, mogą zostać połączone ze sporami opartymi na podobnych stanach faktycznych, w wyniku czego łączne zaangażowanie Grupy może stać się istotne dla jej działalności. Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń, a Grupa może zostać uznana za odpowiedzialną za zdarzenia na placach budowy, takie jak wypadki, urazy lub zgony swoich pracowników, pracowników swoich wykonawców lub innych osób odwiedzających place budowy. W transakcjach na rynku nieruchomości przyjętą praktyką jest składanie przez sprzedającego oświadczeń i gwarancji w umowie sprzedaży dotyczącej niektórych aspektów nieruchomości. Zazwyczaj gwarancje składane przez sprzedawcę w umowie sprzedaży nie obejmują wszystkich ryzyk lub potencjalnych problemów, które mogą wynikać dla Grupy w związku z zakupem nieruchomości przez Grupę. Ponadto Grupa może nie być w stanie, z różnych powodów, w tym w szczególności w przypadku niewypłacalności sprzedającego, dochodzić swoich roszczeń na podstawie powyższych gwarancji. W takim przypadku Grupa może ponieść straty finansowe.

Ponadto jeśli nieruchomości Grupy staną się przedmiotem roszczeń ze strony osób trzecich i nie zostanie osiągnięte rozwiązanie czy porozumienie, roszczenia te mogą opóźnić, na dłuższy czas planowane działania Grupy. Sytuacje te mogą obejmować np. roszczenia ze strony osób trzecich dotyczące działek, na których Grupa wybudowała projekty, które następnie zamierza sprzedać, a także roszczenia ze strony osób trzecich dotyczące poszczególnych działek, które Grupa zamierza nabyć w celu realizacji danego projektu (np. działki sąsiadujące z działkami, które na dzień przekazania niniejszego Raportu są jej własnością), co może opóźnić przejęcie tych działek przez Grupę.

Wystąpienie jednego lub kilku z wyżej wymienionych czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

W związku z wynajmem lub sprzedażą nieruchomości, Grupa może spotkać się z roszczeniami z tytułu wadliwości zapewnień, w odniesieniu do których Grupa nie ma odpowiednich roszczeń regresowych

Grupa udziela różnego rodzaju gwarancji lub zapewnień przy wynajmowaniu nieruchomości, zwłaszcza w odniesieniu do tytułu prawnego oraz braku wad jakościowych, jak również dotyczących istniejących zanieczyszczeń i umów najmu. To samo odnosi się do sprzedaży nieruchomości. Grupa może zostać pociągnięta do odpowiedzialności za naruszenie tych gwarancji. Wady, których istnienia Grupa nie była świadoma, ale o których powinna była wiedzieć przy zawieraniu transakcji, stanowią szczególne zagrożenie. Ewentualne prawa Grupy do wysunięcia roszczeń regresowych wobec sprzedawców nieruchomości mogą być nie do wyegzekwowania z powodu niemożności dowiedzenia, że osoby odpowiedzialne za sprzedaż wiedziały lub powinny były wiedzieć o tych wadach, z powodu upływu terminu przedawnienia, z powodu niewypłacalności stron, do których skierowano roszczenia, bądź z innych powodów. Występowanie jednego lub kilku z wyżej wymienionych czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, 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 powodzie, 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 uzyska 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, wyniki działalności.

Grupa jest uzależniona od ograniczonej liczby kluczowych członków jej kierownictwa

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

Brak wykwalifikowanych pracowników i innych specjalistów może opóźnić realizację projektów Grupy lub podnieść ich koszty

Przy realizacji swoich projektów Grupa polega na wykwalifikowanym zespole pracowników, w tym na kluczowych członkach kadry zarządzającej i menedżerach poszczególnych projektów, menedżerach średniego szczebla, księgowych i innych specjalistach z zakresu finansów. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać niezbędnych pracowników, braki w personelu mogą negatywnie wpłynąć na jej zdolność do prawidłowego zarządzania realizacją projektów i efektywnego zarządzania majątkiem lub zmusić Grupę do zapłaty wyższych wynagrodzeń w celu przyciągnięcia wykwalifikowanych specjalistów lub niezbędnych pracowników. Ponadto osiągnięcie przez Grupę sukcesu w przyszłości zależy od jej zdolności do zatrudnienia personelu wyższego szczebla, takiego jak menedżerowie z wieloletnim doświadczeniem w zakresie identyfikacji, nabywania, finansowania, budowy i sprzedaży, jak również zarządzania projektami deweloperskimi oraz nieruchomościami inwestycyjnymi. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać i utrzymać odpowiedniego personelu, może to wywrzeć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Grupy

Wysoki poziom zadłużenia Grupy i koszty jego obsługi mogą znacząco wzrosnąć, wywołując negatywne skutki dla jej działalności, sytuacji finansowej lub wyników działalności

Na dzień przekazania niniejszego Raportu Grupa posiada, istotny 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. Może to wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, 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 jej 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 zdolności do 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, wyniki działalności Grupy.

Grupa może nie być w stanie odnowić lub zrefinansować kredytów w terminie ich zapadalności lub może być w stanie odnowić lub zrefinansować takie kredyty jedynie na mniej korzystnych warunkach

Wszystkie projekty Grupy są finansowane z 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 Spółki. 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 odpowiednich rynków geograficznych, w tym polski złoty, bułgarska lewa, czeska korona, chorwacka kuna, węgierski forint, rumuński lej lub serbski dinar.

W celu dokonania szacunkowych wyliczeń co do poziomu kapitału niezbędnego dla realizacji jej celów strategicznych Grupa wykorzystwała euro jako walutę odniesienia. Ponadto większość inwestycji planowanych przez Grupę w ramach jej strategii biznesowej będzie 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 Spółki Zależne w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego (ang. *currency hedging*) i aby zmniejszyć niestabilność zwrotów z inwestycji spowodowanych wahaniami kursowymi, mogą zawierać umowy zabezpieczające takie 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. Niektórzy wykonawcy Grupy zawierają umowy zabezpieczające ich ryzyko walutowe związane z faktem, że zawierają z Grupą umowy denominowane w euro, co np. może ograniczyć ich elastyczność dotyczącą rozwiązania kontraktu lub zmiany jego harmonogramu. 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, wyniki działalności.

Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych

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, 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 pieniężnych 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, wyniki działalności Grupy.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym, politycznym i prawnym na rynkach, na których działa Grupa

Ryzyko polityczne, ekonomiczne i prawne związane z krajami rynków wschodzących, w tym krajami CEE i SEE

Wszystkie przychody Grupy pochodzą z działalności w krajach regionów CEE i SEE, a w szczególności z Polski, Rumunii, Serbii, Chorwacji i Węgier. 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 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 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 konflikt zbrojny na terytorium Ukrainy, a także brak pewności co do relacji 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.

Grupa może nie być w stanie osiągnąć oczekiwanych stóp zwrotu, jeśli rynki nieruchomości w krajach, w których Grupa prowadzi działalność osiągną stopień nasycenia i wzrośnie na nich konkurencja. Na każdym z rynków nieruchomości może dojść do sytuacji, w której podaż nieruchomości przewyższa popyt. Takie nasycenie rynku doprowadzi do wzrostu liczby niewynajętych powierzchni lub spadek stawek czynszów na rynku i cen sprzedaży. Ponieważ rynki nieruchomości komercyjnych w krajach CEE i SEE charakteryzują się głównie najmem krótkoterminowym, Grupa spodziewa się, że stawki czynszu spadną natychmiast w reakcji na postrzeganą nadpodaż powierzchni komercyjnej na tych rynkach. Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni wzrośnie lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

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

Cykliczność rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. W rezultacie liczba projektów ukończonych przez Grupę była różna w poszczególnych latach, w zależności od m.in. ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów. Co do zasady rosnący popyt przyczynia się do wzrostu oczekiwań co do realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów, jak również do wzrostu aktywności ze strony konkurentów Grupy. Ze względu na znaczny czas pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych zezwoleń od administracji publicznej oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu rynek będzie nasycony, a inwestor nie będzie mógł wynająć ani sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a inwestorzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów z powodu spadku potencjalnych zysków. Nie ma pewności, że w czasie pogorszenia koniunktury na rynku Grupa będzie w stanie wybierać projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku. Ponadto organy korporacyjne odpowiednich Spółek Zależnych, od których oczekuje się, że podejmą określone decyzje inwestycyjne, mogą być niezdolne do prawidłowej oceny cyklu rynku nieruchomości, a więc prawidłowego zdefiniowania najbardziej korzystnego etapu dla zakończenia danej inwestycji.

Wszystkie te okoliczności mogą wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, sytuację finansową, wyniki działalności.

Miejsca, w których znajdują się nieruchomości Grupy, są narażone na ryzyko regionalne i mogą stracić na atrakcyjności

Lokalizacja każdej z nieruchomości podlega wpływom sytuacji makroekonomicznej panującej w regionach, w których działa Grupa, 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, wyniki działalności.

Zmiany w przepisach podatkowych lub ich interpretacji mogą wpłynąć na sytuację finansową Grupy i jej przepływy pieniężne

Przepisy prawa podatkowego w niektórych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, z Polską włącznie, są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Praktyka stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe nie jest jednolita, a w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Spółka nie może zapewnić, że organy podatkowe nie zastosują innej interpretacji przepisów podatkowych niż mające zastosowanie do Spółek Grupy, co może okazać się niekorzystne dla Grupy. Nie można wykluczyć ryzyka, że indywidualne interpretacje podatkowe uzyskane już i zastosowane przez Spółki Grupy zostaną zmienione lub zakwestionowane. Istnieje także ryzyko, że wraz ze zmianą lub wprowadzeniem nowych regulacji podatkowych Spółki Grupy zobowiązane będą do podjęcia działań w celu dostosowania się do nich, co może skutkować wyższymi kosztami wymuszonymi okolicznościami związanymi z przestrzeganiem zmienionych lub nowych regulacji.

Z uwagi na powyższe nie można wykluczyć zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących w skład Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości

podatkowych tych podmiotów, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Grupy.

Ponadto na działalność Grupy, z uwagi na transgraniczny charakter, mają również wpływ umowy międzynarodowe, w tym umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawarte przez Rzeczpospolitą Polską z innymi państwami. Odmienne interpretacje umów o unikaniu podwójnego opodatkowania dokonywana przez organy podatkowe, jak również zmiany tychże umów mogą mieć również istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Transakcje z podmiotami powiązanymi realizowane przez Spółki Grupy mogą zostać zakwestionowane przez organy podatkowe

Spółki z Grupy przeprowadzają transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu przepisów podatkowych. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązanymi, Spółki z Grupy starają się dbać w szczególności o zapewnienie, aby transakcje te były zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi cen transferowych. Niemniej jednak ze względu na szczególnie charakter transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen, jak też trudności w zidentyfikowaniu porównywalnych transakcji do celów odniesień, nie można zapewnić, że poszczególne Spółki z Grupy nie zostaną poddane kontrolom lub innym czynnościom sprawdzającym podejmowanym przez organy podatkowe lub organy kontroli skarbowej. W przypadku zakwestionowania metod określenia warunków rynkowych do celów powyższych transakcji, może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółek z Grupy.

Zmiany w przepisach prawnych mogą negatywnie wpłynąć na Grupę

Działalność Grupy podlega różnym regulacjom w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii i w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, takim jak wymogi przeciwpożarowe i bezpieczeństwa, przepisy prawa ochrony środowiska, przepisy prawa pracy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Jeżeli projekty i nieruchomości Grupy nie będą spełniały tych wymogów, Grupa może zostać zobowiązana do zapłaty ustawowych kar lub odszkodowania.

Ponadto jeżeli opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego w Polsce zostaną podwyższone, nie można zapewnić, że Grupa będzie mogła przenieść takie koszty na najemców w postaci podwyżki opłaty eksploatacyjnej, ponieważ taki wzrost mógłby spowodować spadek konkurencyjności danej nieruchomości w porównaniu z nieruchomościami, które nie są położone na gruntach będących przedmiotem użytkowania wieczystego.

Co więcej, wejście w życie bardziej restrykcyjnych przepisów z zakresu ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa albo procedur wykonawczych w krajach CEE i SEE może skutkować znaczącymi kosztami i zobowiązaniami Grupy, a obiekty będące własnością Grupy lub przez nią eksploatowane (albo obiekty, które były własnością lub były eksploatowane przez Grupę w przeszłości) mogą stać się przedmiotem nadzoru i kontroli bardziej rygorystycznych niż obecnie. W związku z powyższym przestrzeganie tych praw może przyczynić się do powstania znaczących kosztów wynikających z konieczności usunięcia, badania lub rekultywacji szkodliwych substancji, a obecność tych substancji na terenie nieruchomości Grupy może ograniczyć jej możliwości sprzedaży obiektów lub wykorzystania obiektów jako przedmiotu zabezpieczenia.

Przyjęcie nowych albo nowelizacje już istniejących ustaw, rozporządzeń, przepisów lub zarządzeń może wymagać znaczących, nieprzewidzianych wydatków lub ustanawiać ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości oraz może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Niezgodne z prawem, wybiórcze lub arbitralne działania administracji publicznej mogą wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskania umów, kontraktów i pozwoleń, które są wymagane, aby Grupa mogła realizować swoje projekty

Organ państwowe na rynkach geograficznych, na których Grupa prowadzi działania, mają znaczny zakres uznaniowych upoważnień decyzyjnych i mogą nie podlegać nadzorowi innych organów, wymogom do wysłuchania stron lub dokonania uprzedniego zawiadomienia lub kontroli publicznej. Organ 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, wyniki działalności Grupy.

System ksiąg wieczystych obowiązujący w niektórych krajach CEE i SEE nie jest przejrzysty i efektywny, a nieruchomości Grupy mogą podlegać roszczeniom restrykcyjnym

System ksiąg wieczystych w niektórych krajach CEE i SEE jest nieprzejrzysty i nieefektywny, co może m.in. 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, 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 restrykcyjnych w Polsce. Pomimo tego w Polsce nie uchwalono żadnej ustawy, która regulowałaby procedury restrykcyjne. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą składać wnioski do organów publicznych o uchylenie decyzji administracyjnych, na mocy których dokonano odebrania nieruchomości. 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 restrykcyjne nie zostaną wniesione przeciwko Grupie w przyszłości, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, 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, wyniki działalności.

Czynniki ryzyka dotyczące struktury akcjonariatu Spółki i ładu korporacyjnego

Pomiędzy Grupą a akcjonariuszem dominującym Grupy może istnieć potencjalny konflikt interesów

GTC Dutch Holdings B.V. ("GTC Dutch"), spółka w pełni kontrolowana przez LSREF III GTC Investments B.V., jest akcjonariuszem dominującym Grupy na dzień przekazania niniejszego Raportu. LSREF III GTC Investments B.V., fundusz specjalizujący się w inwestycjach w nieruchomości, jest zarządzany przez Lone Star Funds. Lone Star Funds („Lone Star”) jest wiodącą firmą *private equity*, realizującą globalne inwestycje w nieruchomości, aktywa kapitałowe, dłużne i inne.

Przedstawiciele Lone Star mogą stanowić większość członków Rady Nadzorczej i tym samym kontrolować powoływanie Zarządu. W konsekwencji Lone Star może wpływać na procesy podejmowania decyzji w Spółce. Odpowiednio, rozważając jakąkolwiek inwestycję, działalność lub kwestie operacyjne Spółki, a także najlepsze sposoby wykorzystania dostępnych środków Spółki, interesy Lone Star oraz Lone Star Real Estate Fund III mogą nie być zgodne z interesami Spółki lub jej innych akcjonariuszy.

Ponadto Lone Star oraz Lone Star Real Estate Fund III prowadzą działalność na tym samym rynku co Grupa i mogą konkurować z Grupą w zakresie inwestycji będących przedmiotem zainteresowania Grupy.

Wszelkie takie konflikty interesów mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy Grupy.

Ponadto, 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 Spółki, albo ofertę akcji Spółki, gdyby miało do niej dojść.

Ponieważ Spółka jest spółką holdingową, jej zdolność do wypłaty dywidendy zależy od zdolności jej podmiotów zależnych do wypłaty dywidendy i przekazywania środków finansowych

Polityka dywidendy jest ściśle związana z ogólną strategią biznesową Grupy. Grupa w roku 2017 przedstawiła politykę dywidendy, jednak kwota jaka może zostać przeznaczona przez Spółkę do podziału zgodnie z przepisami prawa polskiego uzależniona jest od zysku netto oraz szeregu innych wartości odzwierciedlonych w jednostkowych sprawozdaniach finansowych Spółki. Wartości te mogą być odmienne od wartości przedstawionych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Spółki sporządzanych zgodnie z MSSF.

Ponieważ Spółka jest spółką holdingową, jej zdolność do wypłaty dywidendy zależy od zdolności podmiotów zależnych do wypłaty dywidendy i przekazywania środków Spółce. W związku z powyższym nie można zapewnić, że Spółka ogłosi lub wypłaci dywidendę swoim akcjonariuszom w przyszłości. Wypłata oraz kwota jakiegokolwiek przyszłej dywidendy będzie zależała od oceny przez Zarząd takich czynników jak rozwój długoterminowy i wyniki finansowe osiągane w przyszłości, konieczność zapewnienia wystarczającej płynności, potrzeba inwestycji w istniejący Portfel Nieruchomości Grupy, istnienie alternatywnych możliwości inwestycyjnych oraz ogólnej sytuacji finansowej Spółki. Powyższe czynniki mogą mieć znaczący, negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Przyszłe oferty dłużnych lub udziałowych papierów wartościowych oferowanych przez Spółkę mogą negatywnie wpłynąć na cenę rynkową Akcji i rozwodnić udziały akcjonariuszy

W celu finansowania przyszłych akwizycji Spółka może pozyskiwać dodatkowy kapitał poprzez oferowanie dłużnych papierów wartościowych albo dodatkowych udziałowych papierów wartościowych, w tym, obligacji zamiennych, obligacji średnioterminowych, obligacji nadrzędnych lub podporządkowanych oraz akcji zwykłych. Emisja udziałowych lub dłużnych papierów wartościowych zamiennych na akcje może rozwodnić prawa majątkowe i prawa głosu obecnych akcjonariuszy, jeżeli zostanie zrealizowana bez prawa poboru lub jakichkolwiek innych praw do subskrypcji albo obniżyć cenę Akcji lub spowodować wystąpienie obydwu tych zdarzeń jednocześnie. Udziały akcjonariuszy w kapitale zakładowym mogą zostać dodatkowo rozwodnione w wyniku wykonywania prawa do zamiany lub prawa opcji przez posiadaczy obligacji z warrantami, które Spółka może wyemitować w przyszłości. Posiadacze akcji zwykłych Spółki posiadają ustawowe prawo poboru uprawniające ich do nabywania określonego procentu akcji z każdej emisji akcji zwykłych Spółki. Tym samym posiadacze akcji zwykłych Spółki mogą w pewnych okolicznościach mieć prawo do nabycia akcji zwykłych, które mogą zostać wyemitowane przez Spółkę w przyszłości, w celu utrzymania swojego procentowego udziału w kapitale Spółki, obniżając procent udziału w kapitale dostępnym dla pozostałych inwestorów. Ponieważ każda decyzja Spółki o emisji dodatkowych papierów wartościowych zależy od warunków rynkowych oraz innych czynników będących poza kontrolą Spółki, Spółka nie może przewidzieć kwoty, terminu ani charakteru takich przyszłych emisji. Tak więc przyszli inwestorzy ponoszą ryzyko obniżenia ceny rynkowej Akcji i rozwodnienia ich udziału w kapitale zakładowym Spółki w wyniku ofert realizowanych przez Spółkę w przyszłości.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES SZEŚCIU
MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2018 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM Z PRZEGLĄDU NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA**

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 czerwca 2018 (niebadane)	31 grudnia 2017 (badane)
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	8	8.569.031	7.497.539
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	8	581.763	580.831
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	9	55.384	52.962
Inwestycje w jednostkach współzależnych		1.775	5.435
Rzeczowe aktywa trwałe		29.035	28.558
Pozostałe aktywa trwałe		441	359
		9.237.429	8.165.684
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	10	41.483	-
Aktywa trwałe razem		9.278.912	8.165.684
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	12	15.553	18.085
Aktywa obrotowe			
Zapasy	9	-	15.662
Należności		29.410	18.214
Naliczone przychody		6.394	4.559
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	13	22.911	27.603
Należności z tytułu podatku dochodowego		3.411	2.582
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		11.855	7.370
Rachunek powierniczy		1.378	3.241
Depozyty krótkoterminowe	11	179.471	220.040
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		611.845	620.405
		866.675	919.676
AKTYWA RAZEM		10.161.140	9.103.445

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 czerwca 2018 (niebadane)	31 grudnia 2017 (badane)
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	17	48.354	47.031
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.432.519	2.320.299
Kapitał zapasowy		(154.854)	(154.854)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(13.428)	(8.671)
Różnice kursowe z przeliczenia		634.226	457.809
Zyski zatrzymane		1.285.017	1.246.669
		4.231.834	3.908.283
Udziały niekontrolujące	10	20.530	17.627
Kapitał własny razem		4.252.364	3.925.910
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	15	4.455.911	3.785.943
Depozyty od najemców		41.688	37.371
Inne zobowiązania długoterminowe		11.576	10.932
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		19.065	23.958
Instrumenty pochodne		9.033	5.672
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		605.338	524.812
		5.142.611	4.388.688
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	14	209.491	210.651
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	15	506.661	527.123
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		7.092	6.323
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3.559	7.687
Instrumenty pochodne		9.940	8.488
Otrzymane zaliczki	7	29.422	28.575
		766.165	788.847
PASYWA RAZEM		10.161.140	9.103.445

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu		225.249	185.613	116.624	90.172
Przychody z tytułu usług		81.057	61.989	39.769	28.624
Przychody z tytułu sprzedaży domów i gruntów		19.325	1.911	4.210	-
Koszty usług		(78.183)	(64.278)	(40.524)	(29.919)
Koszty sprzedaży domów i gruntów		(16.328)	(1.639)	(3.873)	-
Zysk brutto z działalności operacyjnej		231.120	183.596	116.206	88.877
Koszty sprzedaży		(5.044)	(4.117)	(3.058)	(2.158)
Koszty administracyjne	6	(17.303)	(32.686)	(11.458)	(21.262)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	8	100.003	215.785	47.254	112.721
Pozostałe przychody		1.718	3.690	1.036	2.194
Pozostałe koszty		(11.638)	(5.769)	(5.868)	(3.815)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		298.856	360.499	144.112	176.557
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		1.241	(17.756)	798	(1.532)
Przychody finansowe		667	393	362	168
Koszty finansowe		(60.411)	(55.571)	(30.470)	(27.283)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych oraz jednostek współzależnych		-	796	-	-
Zysk przed opodatkowaniem		240.353	288.361	114.802	147.910
Podatek dochodowy	16	(44.763)	(35.945)	(21.129)	(31.804)
Zysk za okres		195.590	252.416	93.673	116.106
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		193.548	252.565	92.683	115.894
Akcjonariuszom niekontrolującym		2.042	(149)	990	212
Zysk na jedną akcję (w PLN)	18	0,41	0,55	0,20	0,25

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego
skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 <i>(niebadane)</i>
Zysk za okres	195.590	252.416	93.673	116.106
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(6.078)	4.265	72	3.919
Podatek dochodowy	1.321	(810)	88	(745)
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(4.757)	3.455	160	3.174
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	177.278	(154.137)	142.399	7.305
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	172.521	(150.682)	142.559	10.479
Całkowity zysk/(strata) za okres	368.111	101.734	236.232	126.585
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	365.208	102.498	234.543	126.400
Akcjonariuszom niekontrolującym	2.903	(764)	1.689	185

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego
skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2018 roku	47.031	2.320.299	(154.854)	(8.671)	457.809	1.246.669	3.908.283	17.627	3.925.910
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4.757)	176.417	-	171.660	861	172.521
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	-	-	-	-	-	193.548	193.548	2.042	195.590
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(4.757)	176.417	193.548	365.208	2.903	368.111
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(155.200)	(155.200)	-	(155.200)
Emisja akcji	1.323	112.220	-	-	-	-	113.543	-	113.543
Saldo na 30 czerwca 2018 roku (niebadane)	48.354	2.432.519	(154.854)	(13.428)	634.226	1.285.017	4.231.834	20.530	4.252.364
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2017 roku	46.022	2.231.433	(153.332)	(14 061)	665.806	707.732	3.483.600	12.790	3.496.390
Inne całkowite dochody	-	-	-	3.455	(153.522)	-	(150.067)	(615)	(150.682)
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	-	-	-	-	-	252.565	252.565	(149)	252.416
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	3.455	(153.522)	252.565	102.498	(764)	101.734
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	(1.522)	-	-	-	(1.522)	-	(1.522)
Spzedaz jednostek zależnych	-	-	-	-	-	-	-	4.428	4.428
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(124.258)	(124.258)	-	(124.258)
Emisja akcji	1.009	88.866	-	-	-	-	89.875	-	89.875
Saldo na 30 czerwca 2017 roku (niebadane)	47.031	2.320.299	(154.854)	(10.606)	512.284	836.039	3.550.193	16.454	3.566.647

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 <i>(niebadane)</i>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	240.353	288.361
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	(100.003)	(215.785)
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	(796)
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(1.241)	17.756
Przychody finansowe	(667)	(393)
Koszty finansowe	60.411	55.571
Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(5.796)	9.459
Amortyzacja	1.122	922
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	194.179	155.095
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(4.888)	(363)
Zmiana stanu zapasów	15.851	(7.691)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(6.615)	12.585
Zmiana depozytów od najemców	(388)	6.145
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(2.924)	(2.037)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	195.215	163.734
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(19.517)	(8.972)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	175.698	154.762
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(250.480)	(295.507)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów	65.493	-
Nabycia udziałów w spółkach zależnych	1 (159.759)	(53.380)
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	-	(44.946)
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	1.946	(31.462)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	7,8 57.465	7.392
Sprzedaż jednostek zależnych	-	160.332
Sprzedaż udziałów jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	5.338
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	4.505	(14.938)
Odsetki otrzymane	170	303
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	3.433	3.468
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(277.227)	(263.400)

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

		Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z			
DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych		573.968	452.812
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych		(349.323)	(205.299)
Wypłata dywidendy		(41.165)	(34.383)
Odsetki zapłacone		(57.094)	(53.124)
Koszty pozyskania kredytów		(4.982)	(6.295)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	10	(39.652)	-
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych		(8.309)	3.391
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej		73.443	157.102
Różnice kursowe z przeliczenia		19.526	(25.246)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(8.560)	23.218
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		620.405	662.768
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		611.845	685.986

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka” lub „GTC”) wraz ze swoimi jednostkami zależnymi („Grupa” lub „Grupa GTC”) jest międzynarodową korporacją działającą na rynku nieruchomości. Spółka została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. 17 Stycznia 45A. Spółka poprzez swoje jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie oraz w Belgradzie. Ponadto, Spółka prowadzi działalność na terenie Zagrzebia oraz Sofii. W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość.

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 30 czerwca 2018 roku jest LSREF III GTC Investments B.V. („LSREF III”), zależna od Lone Star, firma globalna prywatnego kapitału, która jest w posiadaniu 298.575.091 akcji stanowiących 61,75% kapitału akcyjnego Spółki.

Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:

Zakończenie inwestycji

W marcu 2018 r. Grupa GTC zakończyła renowację dwóch biurowców (Green Heart) w Belgradzie.

W czerwcu 2018 r. Grupa GTC zakończyła budowę biurowca White House na Węgrzech.

Emisja obligacji i refinansowanie

W grudniu 2017 Grupa refinansowała galerię handlową Avenue Mall. Suma pożyczki wyniosła 209,1 mln PLN (50 mln EUR). Wpływy z transakcji spółka otrzymała w styczniu 2018.

W marcu 2018 roku Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje, denominowane w euro, notowane na GPW, na łączną kwotę w wysokości 86,1 mln PLN (20,5 mln EUR).

W kwietniu 2018 Grupa refinansowała biurowiec Business Park w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 101 mln PLN (24 mln EUR).

W czerwcu 2018 Grupa refinansowała biurowiec BBC w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 97 mln PLN (23 mln EUR).

Nabycie

31 maja 2018 r. Grupa nabyła spółkę zależną w Bulgarii, która jest właścicielem centrum handlowego Mall of Sofia i sąsiadującego biurowca w Sofii.

Mall of Sofia zapewnia 22.900 mkw powierzchni najmu oraz 10.300 mkw powierzchni biurowej. Wynajęcie powierzchni handlowej wynosi obecnie 95%, a wskaźnik wynajęcia biur wynosi obecnie 100%.

Cena zakupu udziałów wyniosła 39 mln EUR. Jednocześnie Grupa zawarła umowę pożyczki z OTP BANK PLC i DSK BANK EAD. Banki udzieliły pożyczki związanej z Mall of Sofia w wysokości 61,4 mln EUR.

Dystrybucja dywidendy

W maju 2018 r. Akcjonariusze Spółki podjęli uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 155,2 mln PLN (36,2 mln EUR) i umożliwili akcjonariuszom Spółki wybranie dywidendy w formie nowo wyemitowanych akcji zamiast gotówki.

W czerwcu 2018 r. Spółka wyemitowała 13 233 492 Akcji Serii M na rzecz akcjonariuszy Spółki, którzy wybrali dywidendę na akcje 113,5 mln PLN (26,5 mln EUR), a wypłaciła dywidendę w wysokości 41,7 mln PLN (9,7 mln EUR) pozostałym akcjonariuszom.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości, MSSF różnią się od MSSF przyjętych przez Unię Europejską. Grupa jest świadoma faktu, że MSSF 16 który ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku, został już zatwierdzony przez Unię Europejską. Grupa obecnie jest w trakcie analizy ilościowego i jakościowego wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku opublikowanym dnia 21 marca 2018 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy jest prezentowane w PLN, natomiast EUR jest walutą funkcjonalną Grupy. Dla każdej spółki, Grupa określa walutę funkcjonalną i elementy zawarte w sprawozdaniach finansowych każdej ze spółek są wyceniane w walucie funkcjonalnej.

Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN zgodnie z MSR 21. Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone kursem z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – średnim kursem za okres. Powstałe różnice są odnoszone na kapitał i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, nie stwierdzono okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

3. Istotne zasady rachunkowości oraz nowe standardy, interpretacje, nowelizacje przyjęte przez Grupę

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku (nota 7 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017 rok), z wyjątkiem wdrożenia nowych standardów, które weszły w życie 1 stycznia 2018. Grupa nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie. Nie dokonano zmian danych porównawczych, ani korekt błędów.

Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później

Grupa zastosowała, po raz pierwszy, MSSF 15 Przychody z umów z klientami oraz MSSF 9 Instrumenty Finansowe. Wpływ wdrożenia tych standardów został opisany poniżej. Kilka nowelizacji oraz interpretacji zostało zastosowanych po raz pierwszy w 2018 roku, jednak nie mają one wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*, został opublikowany w maju 2014 roku, a następnie zmieniony w kwietniu 2016 roku i wprowadza pięciostopniowy model ujmowania przychodów z umów z klientami. Standard zastąpił MSR 18 *Przychody*, MSR 11 *Umowy o usługę budowlaną* oraz szereg interpretacji związanych z przychodami. Zgodnie z MSSF 15 przychody są ujmowane w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się mieć prawo w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi. Grupa nie odnotowała istotnego wpływu przyjęcia MSSF 15 na sprawozdanie finansowe. Jednak MSSF 15 nie wpłynął na ujęcie przychodów z tytułu leasingu, ponieważ jest to nadal przedmiotem MSR 17 Leasing.
- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe*, w lipcu 2014 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała ostateczną wersję Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 9 Instrumenty Finansowe („IFRS 9”). IFRS 9 obejmuje wszystkie trzy aspekty rachunkowości instrumentów finansowych: klasyfikację i wycenę, utratę wartości i rachunkowość zabezpieczeń. Grupa przeprowadziła ocenę wpływu wdrożenia MSSF 9 na zasady (politykę) rachunkowości stosowane przez Grupę w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych. Grupa przyjęła nowy standard w wymaganym terminie wejścia w życie i nie zmieniła informacji porównawczej. Grupa nie odnotowała istotnego wpływu na sprawozdanie z sytuacji finansowej i kapitał własny Grupy.

3. Istotne zasady rachunkowości oraz nowe standardy, interpretacje, nowelizacje przyjęte przez Grupę (ciąg dalszy)

Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

- 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 MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 *Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 28 *Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017* (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 19 *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- *Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej* (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych, wymienionych poniżej z uwzględnieniem bezpośredniego i pośredniego posiadania tych jednostek na koniec każdego okresu (poniższa tabela prezentuje udziały):

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Konstancja Sp. z o.o.	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 Neptune Gdansk 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.	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%
Glorine investments sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o. s.k.a.	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%
Julesberg Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Jowett Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. ("Riverside") (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral I. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II Hungary. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Apartmanok Ltd. (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft. ("Sasad")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft. ("formerly Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC White House Kft. ("formerly GTC Renaissance Plaza Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. (2)	GTC S.A.	Słowacja	-	100%

(1) W stanie likwidacji

(2) Zlikwidowane

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych (ciąg dalszy)

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb")	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	80%	80%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	80%	80%
GTC Matrix d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Seven Gardens d.o.o. (2)	GTC S.A.	Chorwacja	100%	-
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (formerly "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
BCG Investment B.V. (1)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	71.5%	71.5%
Bucharest City Gate B.V. ("BCG") (1)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Cascade Building S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Fajos S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
City Rose Park SRL (previously Complexul Residential Colentina S.R.L.)	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC S.A.	Cypr	66.7%	66.7%
Deco Intermed S.R.L.	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	66.7%	66.7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66.7%	66.7%

(1) W stanie likwidacji

(2) Utworzona

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych (ciąg dalszy)

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Business Park EAD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
NRL EAD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD (3)	GTC S.A.	Bulgaria	100%	-
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Demo Invest d.o.o. Novi Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC BBC d.o.o	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 2 LLC (1)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	-	100%
Europort Ukraine LL	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL")	GTC S.A.	Cypr	50%	50%
CID Holding S.A. ("CID") (2)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%

(1) Zlikwidowane

(2) W trakcie likwidacji

(3) Nabyte

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa

Segmenty operacyjne są agregowane do segmentów sprawozdawczych, biorąc pod uwagę charakter działalności, rynki operacyjne i inne czynniki. GTC działa na czterech kluczowych rynkach: w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie i Belgradzie. Ponadto GTC działa w Zagrzebiu, a od września 2017 roku prowadzi swoją działalność w Bułgarii, wyłącznie w Sofii.

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

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

W poprzednim roku segmenty były prezentowane następująco: Polska, Belgrad, Budapeszt, Bukareszt, Zagrzeb, Bułgaria i pozostałe. Po przejęciu Mall of Sofia (nota 1) oraz sprzedaży innych centrum handlowych w Bułgarii, Zarząd zdecydował zaprezentować Sofię jako osobny segment.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy sześciu miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2018 roku i 30 czerwca 2017 roku:

Portfolio	30 czerwca 2018 roku			30 czerwca 2017 roku		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	176.615	(59.976)	116.639	109.422	(29.195)	80.277
Belgrad	41.428	(9.270)	32.158	29.201	(7.196)	22.005
Budapeszt	44.885	(9.912)	34.973	43.473	(10.719)	32.754
Bukareszt	36.257	(7.467)	28.790	32.630	(7.422)	25.208
Zagrzeb	23.086	(7.417)	15.669	22.629	(7.285)	15.344
Sofia (*)	3.360	(469)	2.891	-	-	-
Inne(*)	-	-	-	12.158	(4.100)	8.058
Razem	325.631	(94.511)	231.120	249.513	(65.917)	183.596

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy trzech miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2018 roku i 30 czerwca 2017 roku:

Portfolio	30 czerwca 2018 roku			30 czerwca 2017 roku		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	83.050	(26.512)	56.538	52.279	(12.766)	39.513
Belgrad	21.401	(4.570)	16.831	15.224	(3.604)	11.620
Budapeszt	22.742	(5.204)	17.538	21.195	(4.905)	16.290
Bukareszt	18.370	(3.909)	14.461	15.763	(3.798)	11.965
Zagrzeb	11.680	(3.733)	7.947	11.343	(3.549)	7.794
Sofia(*)	3.360	(469)	2.891	-	-	-
Inne(*)	-	-	-	2.992	(1.297)	1.695
Razem	160.603	(44.397)	116.206	118.796	(29.919)	88.877

(*) Przychody w 2018 roku dotyczy Mall of Sofia, które zostało nabyte w dniu 31 maja 2018 r. (nota 1). Przychód w 2017 r. dotyczy centrów handlowych w Starej Zagorze i Burgas, które zostały sprzedane w kwietniu 2017.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 30 czerwca 2018 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty i obligacje	Rezerwa z tytułu podatku odroczo-nego	Inne	Pasywa razem
Polska	4.394.647	249.213	59.121	4.702.981	2.283.058	311.200	91.463	2.685.721
Belgrad	1.356.523	155.500	9.478	1.521.501	507.607	63.208	47.158	617.973
Budapeszt	1.425.746	71.260	17.355	1.514.361	503.612	47.842	73.349	624.803
Bukareszt	944.025	59.728	32.760	1.036.513	487.069	51.441	34.945	573.455
Zagrzeb	513.727	21.594	4.911	540.232	213.718	71.273	22.078	307.069
Sofia (*)	539.652	22.235	20.120	582.007	265.233	28.551	8.069	301.853
Inne	47.411	109	-	47.520	-	-	5.241	5.241
Nieprzydzielone	-	211.677	4.348	216.025	732.884	31.823	27.954	792.661
	9.221.731	791.316	148.093	10.161.140	4.993.181	605.338	310.257	5.908.776

(*) 31 maja 2018, Grupa nabyła Mall of Sofia (nota 1).

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2017 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty i obligacje	Rezerwa z tytułu podatku odroczo-nego	Inne	Pasywa razem
Polska	4.228.634	349.088	31.486	4.609.208	2.208.663	293.677	166.296	2.668.636
Belgrad	1.152.078	31.090	8.917	1.192.085	309.026	60.240	55.594	424.860
Budapeszt	1.245.318	59.652	12.087	1.317.057	482.894	38.606	29.342	550.842
Bukareszt	933.694	48.975	8.363	991.032	472.396	49.400	32.149	553.945
Zagrzeb	508.558	17.013	5.022	530.593	53.433	67.064	19.261	139.758
Sofia	71.856	1.114	3.041	76.011	-	-	1.397	1.397
Inne	45.079	154	25	45.258	-	-	4.926	4.926
Nieprzydzielone	-	333.359	8.842	342.201	786.654	15.825	30.692	833.171
	8.185.217	840.445	77.783	9.103.445	4.313.066	524.812	339.657	5.177.535

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

6. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. oraz 30 czerwca 2018 r. obejmują następujące kwoty:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Koszty administracyjne	23.103	23.227	11.568	12.456
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(5.800)	9.459	(110)	8.806
	17.303	32.686	11.458	21.262

7. Otrzymane zaliczki

Otrzymane zaliczki składają się z następujących pozycji:

	30 czerwca 2018	31 grudnia 2017
	(niebadane)	(badane)
Sprzedaż jednostek mieszkalnych w ramach projektu	-	7.374
Sprzedaż gruntów pod nieruchomości inwestycyjne	19.649	12.692
Przychody z tytułu wynajmu otrzymane z góry	9.773	8.509
	29.422	28.575

8. Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości posiadanych przez Grupę zalicza się powierzchnie biurowe i handlowe, w tym także nieruchomości w budowie.

Na saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

	30 czerwca 2018	31 grudnia 2017
	(niebadane)	(badane)
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	8.085.844	6.878.577
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	483.187	618.962
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	581.763	580.831
Razem	9.150.794	8.078.370

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2018 roku (niebadane) oraz 31 grudnia 2017 roku (badane) kształtowały się następująco:

	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2017 roku	4.249.916	2.849.166	7.099.082
Reklasyfikacja po ukończeniu (Galeria Polnocna i Artico)	1.525.072	(1.525.072)	-
Skapitalizowane wydatki	85.625	619.387	705.012
Zakup ukończonych budynków	-	156.922	156.922
Zakup działek	-	121.452	121.452
Zakup jednostek zależnych posiadających grunty	40.741	53.220	93.961
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości	143.796	487.189	630.985
Sprzedaż gruntu	-	(7.353)	(7.353)
Klasyfikacja jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	(18.461)	(18.461)
Sprzedaż jednostek zależnych	-	(263.971)	(263.971)
Klasyfikacja jako aktywa trwałe	(4.317)	-	(4.317)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(279.611)	(155.331)	(434.942)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2017 roku	5.761.222	2.317.148	8.078.370
Reklasyfikacja po ukończeniu (White House)	127.905	(127.905)	-
Skapitalizowane wydatki	121.210	112.831	234.041
Zakup jednostek zależnych posiadających ukończone aktywa (*)	-	406.840	406.840
Aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	10.207	88.436	98.643
Sprzedaż gruntów	-	(32.453)	(32.453)
Przeklasyfikowane do pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży”	-	(15.053)	(15.053)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	259.811	120.595	380.406
Wartość bilansowa na 30 czerwca 2018 roku	6.280.355	2.870.439	9.150.794

(*) Mall of Sofia

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Aktualizacja wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(4.128)	58.032	2.294	23.806
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości w budowie	95.566	149.979	47.450	77.044
Odwrocenie utraty wartości/(Utrata wartości)	8.565	3.999	(2.490)	(271)
Razem aktualizacja wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	100.003	212.010	47.254	100.579
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	6.018	-	14.386
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalową	-	(2.243)	-	(2.244)
Razem	100.003	215.785	47.254	112.721

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 30 czerwca 2018 roku (niebadane) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV	Poziom wartości godziwej
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (handlowy)	2.277.628	113	93%	88.6	91.6	2
Polska (biurowy)	1.884.508	212	89%	59.9	59.5	2
Belgrad (biurowy)	919.342	97	93%	67.5	68.4	3
Budapeszt (biurowy)	1.264.454	141	93%	52.3	57.8	2
Bukareszt (biurowy)	853.766	67	98%	78.9	80.2	2
Zagrzeb (handlowy)	457.401	34	99%	88.2	85.7	2
Sofia (handlowy)	428.745	33	97%	84.0	84.8	3
Razem	8.085.844	697	93%	68,8	70,1	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV	Poziom wartości godziwej
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (handlowy)	2.196.813	113	93%	87,7	92,8	2
Polska (biurowy)	1.793.399	212	89%	60,5	59,6	2
Belgrad (biurowy)	680.612	76	97%	69,8	69,0	3
Budapeszt (biurowy)	954.573	119	98%	51,5	56,6	2
Bukareszt (biurowy)	816.437	67	97%	78,3	75,8	2
Zagrzeb (handlowy)	436.743	34	99%	88,6	88,6	2
Razem	6.878.577	621	94%	68,5	69,4	

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 30 czerwca 2018 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN w tys.	Mkw
Belgrad (Ada, GreenHeart(*))	409.821	58
Budapeszt (White House)	-	22
Sofia (ABC I)	49.107	16
Zagrzeb (Matrix)	24.259	10
Razem	483.187	106

(*) Projekt składa się z 5 budynków. Przebudowa dwóch budynków o całkowitym GLA w wysokości 22 tys. m2 została zakończona w 1 kwartale 2018.

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2017 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	Mkw
Belgrad (Ada, GreenHeart)	445.370	80
Budapeszt (White House)	126.378	22
Sofia (ABC I)	36.937	16
Zagrzeb (Matrix)	10.277	10
Razem	618.962	128

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 30 czerwca 2018 i 31 grudnia 2017 przedstawiono poniżej:

Informacje dotyczące wartości księgowej gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawiono poniżej:

	30 czerwca 2018	31 grudnia 2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Polska	159.635	138.122
Serbia	23.793	22.748
Węgry	121.854	111.242
Rumunia	53.560	46.681
Bułgaria	28.023	26.619
Chorwacja	63.714	59.560
Razem	450.579	404.972

Informacje dotyczące wartości księgowej gruntów przeznaczonych pod nieruchomości inwestycyjne (w perspektywie długoterminowej) na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Polska	62,471	74.993
Węgry	34,457	35.036
Rumunia	16,722	41.046
Bułgaria	7,851	15.808
Ukraina	9,683	8.976
Razem	131.184	175.859
Łączna suma	581.763	580.831

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

9. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Zmiany stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w okresie zakończonym 30 czerwca 2018 roku (niebadany) kształtował się następująco:

	Zapasy	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2017 roku	23.691	60.879	84.570
Koszty budowy	12.411	-	12.411
Odpis z tytułu trwałej utraty wartości	-	(4.526)	(4.526)
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(19.223)	-	(19.223)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(1.217)	(3.391)	(4.608)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2017 roku	15.662	52.962	68.624
Koszty budowy	477	-	477
Odpis z tytułu trwałej utraty wartości	-	-	-
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(16.328)	-	(16.328)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	189	2.422	2.611
Wartość bilansowa na 30 czerwca 2018 roku	-	55.384	55.384

10. Udział mniejszościowy

W dniu 5 grudnia 2017 r. Zagrebacka Bank zgodził się na refinansowanie Avenue Mall (Zagrzeb) kredytem inwestycyjnym. Z całej kwoty kredytu, 39,3 mln PLN (9,4 mln EUR) zostało przyznane przez spółkę zależną GTC, która posiada Avenue Mall (Euro Structor d.o.o.) na rzecz udziałowca niekontrolującego („NCI”). Pożyczka jest oprocentowana według stopy 3-miesięcznego EURIBOR (ale nie mniej niż zero) plus 2,6% p.p. Oprocentowanie jest naliczane do daty ostatecznej spłaty. Kwota główna pożyczki i odsetki zostaną spłacone do 30 listopada 2022 r. W przypadku, podjęcia przez Euro Structor uchwały o wypłacie dywidendy, Euro Structor ma prawo do potrącenia dywidendy z tytułu niespłaconego kredytu. W przypadku, jeżeli NCI sprzeda swój udział w Euro Structor, pożyczka będzie podlegać spłacie w momencie sprzedaży.

Podsumowana informacja finansowa istotnych udziałów mniejszościowych na dzień 30 czerwca 2018 roku (niebadane) została przedstawiona poniżej:

	Avenue Mall	Pozostałe projekty	Razem
NCI w kapitale	99.130	(78.600)	20.530
Pożyczki otrzymane od NCI	-	41.989	41.989
Pożyczki udzielone NCI	(41.483)	-	(41.483)
Razem na 30 czerwca 2018	57.647	(36.611)	21.036
Udział NCI w zysku (stracie)	3.415	(1.373)	2.042

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

11. Depozyty krótkoterminowe

Lokaty krótkoterminowe obejmują depozyty związane z umowami kredytowymi, instrumentami pochodnymi i innymi zobowiązaniami kontraktowymi i mogą być wykorzystywane tylko w przypadku pewnych działań operacyjnych określonych w odpowiednich umowach.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. kwota 65,5 mln PLN (15,5 mln EUR) została zapłacona w związku ze zobowiązaniami umownymi w galerii handlowej Galeria Północna.

12. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 30 czerwca 2018 roku aktywa przeznaczone do sprzedaży składały się z części działki w Rumunii (Petricani).

13. VAT i inne należności z tytułu podatków

VAT i inne należności z tytułu podatków stanowią VAT należny z tytułu nabycia aktywów oraz z tytułu działalności budowlanej.

14. Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania

Na dzień 30 czerwca 2018 r. kwota 168 mln PLN zobowiązań i rezerw z tytułu dostaw i usług handlowych dotyczy zobowiązań z tytułu działalności inwestycyjnej. Spółka planuje, że środki te będą finansowane głównie przez kredyty długoterminowe (na dzień 31 grudnia 2017 r. wyniosły 171 mln PLN).

Zmiany w zobowiązaniach handlowych i pozostałych zobowiązaniach w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku (niebadane) oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2017 (badane) roku przedstawiają się następująco:

Saldo na dzień 1 stycznia 2017	(162.533)
Obciążenia związane z działalnością inwestycyjną	(60.888)
Obciążenia związane ze sprzedażą spółek zależnych	5.505
Obciążenia związane z działalnością operacyjną	(2.176)
Obciążenia związane z działalnością finansową	(1.052)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	10.493
Saldo na dzień 31 grudnia 2017	(210.651)
Obciążenia związane z działalnością inwestycyjną	10.954
Obciążenia związane z zakupem spółek zależnych	2.094
Obciążenia związane z działalnością operacyjną	(2.845)
Obciążenia związane z działalnością finansową	241
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(9.284)
Saldo na dzień 30 czerwca 2018	(209.491)

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

15. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Obligacje seria 2017-2018	-	99.034
Obligacje seria 2018-2019	135.869	203.841
Obligacje seria 1019	126.308	120.785
Schuldschein seria 1219	66.222	62.660
Obligacje seria 0320	81.435	77.891
Obligacje seria 0620	174.752	167.128
Obligacje seria 1220	44.122	42.197
Obligacje seria 0321	90.460	-
Kredyt OTP (GTC)	13.717	19.678
Kredyt WBK (Globis Poznań)	66.863	64.978
Kredyt WBK (Korona Business Park)	198.252	192.516
Kredyt PKO BP (Pixel)	91.227	88.657
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	98.921	96.377
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	84.659	84.069
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	47.507	46.147
Kredyt Pekao (Sterlinga)	71.748	69.717
Kredyt Pekao (Neptun)	90.468	87.906
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	860.997	833.780
Kredyt mBank (Artico)	55.580	54.180
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	390.067	380.286
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	129.125	125.427
Kredyt ING (Francuska)	97.643	94.508
Kredyt OTP (Centre Point)	187.776	183.732
Kredyt CIB (Metro)	70.196	69.333
Kredyt Erste (Spiral)	99.296	103.401
Kredyt Erste (White House)	34.478	20.091
Kredyt OTP (Duna)	111.866	109.457
Kredyt Erste (GTC House)	52.815	52.132
Kredyt Erste (19 Avenue)	104.661	95.839
Kredyt Societe General (BBC)	100.317	
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	91.066	54.743
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	116.385	113.832
Kredyt Intesa Bank (Ada)	42.364	-
Kredyt Erste (Citygate)	347.620	338.665
Kredyt Transilvania (Cascade)	20.639	20.237
Kredyt Alpha Bank (Premium)	76.821	75.602
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	265.233	
Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall)	213.718	51.352
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych	41.989	41.642
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(30.610)	(28.754)
	4.962.572	4.313.066

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

15. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje (ciąg dalszy)

Zadłużenie z tytułu długoterminowych pożyczek i kredytów zostało podzielone na część krótko- i długoterminową w następujący sposób:

	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Krótkoterminowa część:		
Obligacje seria 2017-2018	-	99.034
Obligacje seria 2018-2019	135.869	137.173
Obligacje seria 1019	786	751
Schuldschein seria 1219	798	96
Obligacje seria 0320	754	738
Obligacje seria 0620	288	292
Obligacje seria 1220	52	54
Obligacje seria 0321	1.073	-
Kredyt OTP (GTC)	13.717	13.117
Kredyt WBK (Globis Poznań)	66.863	2.064
Kredyt WBK (Korona Business Park)	6.084	5.843
Kredyt PKO BP (Pixel)	2.953	2.832
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	4.056	3.887
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	15.353	14.581
Kredyt Pekao (Globis Wrocław) (*)	98.921	96.377
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	43.957	45.146
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	1.492	1.431
Kredyt Pekao (Sterlinga)	2.290	2.198
Kredyt Pekao (Neptun)	2.887	2.774
Kredyt mBank (Artico)	1.221	-
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	21.808	20.855
Kredyt ING (Francuska)	2.355	2.260
Kredyt OTP (Centre Point)	8.815	8.379
Kredyt Erste (White House)	1.356	501
Kredyt OTP (Duna)	5.251	4.993
Kredyt CIB (Metro)	4.759	4.455
Kredyt Erste (Spiral)	5.892	5.823
Kredyt Erste (GTC House)	3.407	3.257
Kredyt Erste (19 Avenue)	4.335	3.896
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	2.076	2.920
Kredyt Societe General (BBC)	3.511	
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	5.491	5.076
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	10.716	
Kredyt Zagrebečka Banka (Avenue Mall)	8.723	18.577
Kredyt Alpha Bank (Premium)	4.471	4.275
Kredyt Transilvania (Cascade)	1.047	1.001
Kredyt Erste (City Gate)	13.234	12.467
	506.661	527.123

(*) Zrefinansowane po dacie bilansowej (Nota 19)

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

15. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje (ciąg dalszy)

	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Długoterminowa część:		
Obligacje seria 2018-2019	-	66.668
Obligacje seria 1019	125.522	120.034
Schuldschein seria 1219	65.424	62.564
Obligacje seria 0320	80.681	77.153
Obligacje seria 0620	174.464	166.836
Obligacje seria 1220	44.070	42.143
Obligacje seria 0321	89.387	-
Kredyt OTP (GTC)	-	6.561
Kredyt WBK (Globis Poznań)	-	62.914
Kredyt WBK (Korona Business Park)	192.168	186.673
Kredyt PKO BP (Pixel)	88.274	85.825
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	40.702	38.923
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	46.015	44.716
Kredyt Pekao (Sterlinga)	69.458	85.132
Kredyt Pekao (Neptun)	87.581	67.519
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	839.189	812.925
Kredyt mBank (Artico)	54.359	54.180
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	374.714	365.705
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	125.069	121.540
Kredyt ING (Francuska)	95.288	92.248
Kredyt OTP (Centre Point)	178.961	175.353
Kredyt CIB (Metro)	65.437	64.878
Kredyt OTP (Duna)	106.615	104.464
Kredyt Erste (Spiral)	93.404	97.578
Kredyt Erste (White House)	33.122	19.590
Kredyt Erste (GTC House)	49.408	48.875
Kredyt Erste (19 Avenue)	100.326	91.943
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	88.990	51.823
Kredyt Intesa Bank (Ada)	42.364	-
Kredyt Societe General (BBC)	96.806	
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	110.894	108.756
Kredyt Erste (City Gate)	334.386	326.198
Kredyt Transilvania (Cascade)	19.592	19.236
Kredyt Alpha Bank (Premium)	72.350	71.327
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	254.517	
Kredyt Zagrebacka Banka (Avenue Mall)	204.995	32.775
Pożyczki od udziałów niekontrolujących w spółkach zależnych	41.989	41.642
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(30.610)	(28.754)
	4.455.911	3.785.943

Jako zabezpieczenie kredytów bankowych ustanowiona została hipoteka oraz depozyty zabezpieczające na składnikach aktywów łącznie z cesją związanych z nią należności oraz cesją praw z polis ubezpieczeniowych.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

15. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje (ciąg dalszy)

W umowach finansowania zawartych z bankami, Spółka zobowiązuje się do dotrzymania określonych warunków kredytowych wymaganych tymi umowami; 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 budowie, które były finansowane przez pożyczkodawcę zostały zastawione w celu zabezpieczenia długoterminowych kredytów od banków. O ile nie zaznaczono inaczej, wartość godziwa zastawionych aktywów przekracza wartość bilansową powiązanych pożyczek.

Splata długoterminowego zadłużenia kształtowała się następująco (w mln PLN):

	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Pierwszy rok	624	626
Drugi rok	1.099	655
Trzeci rok	702	1.001
Czwarty rok	763	776
Piąty rok	881	275
Kolejne okresy	1.339	1.393
	5.408	4.726

16. Podatki

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

17. Kapitał własny i rezerwy

Kapitał podstawowy

Na dzień 30 czerwca 2018 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
483.536.996		48.353.699	10.960.144

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 czerwca 2018 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- LSREF III
- OFE PZU
- OFE AVIVA BZ WBK

Akcje fantomowe

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki są uprawnieni do otrzymania określonych płatności gotówkowych wynikające z posiadanych akcji fantomowych („phantom shares”).

Akcje fantomowe (zaprezentowane w tabeli poniżej) zostały ujęte w oparciu o przyszłe rozliczenie gotówkowe.

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Liczba wyemitowanych akcji
9,33	105.000	-	105.000
7,39	100.000	50.000	150.000
6,48	2.352.400	5.568.800	7.921.200
Total	2.557.400	5.618.800	8.176.200

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

17. Kapitał własny i rezerwy (ciąg dalszy)

Na dzień 30 czerwca 2018 roku wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Data wykonania	Cena wykonania (in PLN)	Liczba wyemitowanych akcji
30/06/2019	6,48	1.894.400
31/12/2020	7,39	150.000
30/06/2021	6,48	1.275.200
15/08/2021	6,48	3.036.000
31/12/2021	6,48	1.412.000
31/12/2021	9,33	105.000
30/06/2022	6,48	303.600
Razem		8.176.200

18. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	193.548.000	252.565.000	92.683.000	115.894.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	471.473.315	460.550.855	472.630.272	460.881.557
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,41	0,55	0,20	0,25

Na dzień 30 czerwca 2018 roku, 30 czerwca 2017 roku oraz 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozładniających zysk.

19. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 30 lipca 2018 roku Spółka otrzymała trzy zawiadomienia o zmianie stanu posiadania akcji Spółki od spółki Lone Star Real Estate Partners III, L.P., LSREF III GTC Investments B.V., oraz od jej podmiotu zależnego GTC Dutch Holdings B.V.

Zgodnie z zawiadomieniami, w dniu 24 lipca 2018 r. spółka LSREF III GTC Investments B.V. wniosła aportem 298,575,091 akcji Spółki (stanowiących 61,75% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, oraz dających prawo 61,75% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki) do swojej spółki zależnej GTC Dutch Holdings i w związku z tym, jej bezpośrednie udziały w Spółce spadły do zera.

Na dzień wystawienia zawiadomień, w wyniku powyższych transakcji, spółka GTC Dutch Holdings B.V. bezpośrednio, a spółka Lone Star Real Estate Partners III, L.P., LSREF III GTC Investments B.V. pośrednio, poprzez spółkę GTC Dutch Holdings B.V., posiada 298,575,091 akcji Spółki (stanowiących 61,75% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, oraz dających prawo 61,75% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki).

W sierpniu 2018 r. Globis Wrocław i WBK podpisały nową umowę pożyczki.

20. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 22 sierpnia 2018 roku.

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. 17 Stycznia 45A sporządzonego na dzień 30 czerwca 2018 roku, na które składają się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2018 roku, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* („standard”), przyjętym uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku i na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.



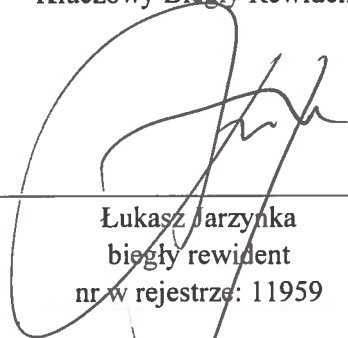
Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

W dniu 22 sierpnia 2018 roku wydaliśmy również raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego zgodnie z MSR 34, w euro, jako walucie prezentacyjnej.

Warszawa, dnia 22 sierpnia 2018 roku

Kluczowy Biegły Rewident



Łukasz Jarzynka
biegły rewident
nr w rejestrze: 11959

działający w imieniu:
Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku 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:

Thomas Kurzmann, Prezes Zarządu

Erez Boniel, Członek Zarządu

niniejszym oświadcza, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku 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 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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący tego badania, spełniali warunki do sporządzenia raportu z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz normami zawodowymi.

Warszawa, 22 sierpnia 2018 roku

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
DNIA 30 CZERWCA 2018 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM Z PRZEGLĄDU NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA**

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 czerwca 2018 (niebadane)	31 grudnia 2017 (badane)
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	6	5.000.814	4.463.347
Rzeczowe aktywa trwałe		1.548	1.743
		5.002.362	4.465.090
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe		3.441	2.311
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		990	538
Depozyty krótkoterminowe		3.668	3.278
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		208.009	330.081
		216.108	336.208
AKTYWA RAZEM		5.218.470	4.801.298

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

PASYWA	Nota	30 czerwca 2018 (niebadane)	31 grudnia 2017 (badane)
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	9	48.354	47.031
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.432.519	2.320.299
Inne kapitały rezerwowe		(154.854)	(154.854)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(13.428)	(8.671)
Różnice kursowe z przeliczenia		634.226	457.809
Zyski zatrzymane		1.285.017	1.246.669
Kapitał własny razem		4.231.834	3.908.283
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	770.424	595.246
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		19.065	23.958
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	31.822	15.823
		821.311	635.027
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy		11.286	5.748
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		702	989
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	153.337	251.251
		165.325	257.988
PASYWA RAZEM		5.218.470	4.801.298

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)
Przychody z tytułu zarządzania		10.135	9.058	4.825	4.254
Koszty z tytułu zarządzania		(4.361)	(3.293)	(1.723)	(1.449)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		5.774	5.765	3.102	2.805
Koszty sprzedaży		(1.317)	(1.732)	(631)	(680)
Koszty administracyjne	5	(1.085)	(16.049)	(3.330)	(13.039)
Pozostałe przychody		42	308	29	273
Pozostałe koszty	11	(9.105)	(3.116)	(4.159)	(2.502)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		(5.691)	(14.824)	(4.989)	(13.143)
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych netto		(26.202)	8.888	(17.576)	(14.044)
Przychody finansowe		46.189	55.103	23.544	25.262
Koszty finansowe		(21.377)	(21.082)	(10.377)	(10.278)
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	6	216.256	213.481	112.519	131.176
Zysk przed opodatkowaniem		209.175	241.566	103.121	118.973
Podatek dochodowy	8	(15.627)	10.999	(10.438)	(3.079)
Zysk/(strata) za okres		193.548	252.565	92.683	115.894
Zysk/(strata) na jedną akcję (w PLN)	10	0,41	0,55	0,20	0,35

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Zysk/(strata) za okres	193.548	252.565	92.683	115.894
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(6.079)	4.265	76	3.919
Podatek dochodowy	1.322	(810)	84	(745)
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(4.757)	3.455	160	3.174
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	176.417	(153.522)	141.700	7.305
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	171.660	(150.067)	141.860	10.479
Łączne całkowite dochody	365.208	102.498	234.543	126.400

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2018 roku	47.031	2.320.299	(154.854)	(8.671)	457.809	1.246.669	3.908.283
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4.757)	176.417	-	171.660
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 czerwca 2018 roku	-	-	-	-	-	193.548	193.548
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(4.757)	176.417	193.548	365.208
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(155.200)	(155.200)
Emisja akcji	1.323	112.220	-	-	-	-	113.543
Saldo na 30 czerwca 2018 roku (niebadane)	48.354	2.432.519	(154.854)	(13.428)	634.226	1.285.017	4.231.834

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2017 roku	46.022	2.231.433	(153.332)	(14.061)	665.806	707.732	3.483.600
Inne całkowite dochody	-	-	-	3.455	(153.522)	-	(150.067)
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 czerwca 2017 roku	-	-	-	-	-	252.565	252.565
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	3.455	(153.522)	252.565	102.498
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(124.258)	(124.258)
Emisja akcji	1.009	88.866	-	-	-	-	89.875
Inne	-	-	(1.522)	-	-	-	(1.522)
Saldo na 30 czerwca 2017 roku (niebadane)	47.031	2.320.299	(154.854)	(10.606)	512.284	836.039	3.550.193

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	209.175	241,566
Korekty o pozycje:		
Udział w stracie/(zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	(216.256)	(213,481)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	26.202	(8,888)
Przychody finansowe	(46.189)	(55,103)
Koszty finansowe	21.377	21,082
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych	(5.796)	9,459
Amortyzacja	270	254
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	(11.217)	(5,111)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(1.406)	(1,149)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	4.787	(5,203)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(7.836)	(11,463)
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(7.836)	(11,463)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na środki trwałe	(4)	(344)
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	(116,155)
Otrzymane dywidendy	90.130	25,471
Nabycie jednostek zależnych	(128.644)	(2,306)
Odsetki otrzymane	13.338	22,798
Pożyczki udzielone	(116.559)	(112,079)
Spląty pożyczek	70.282	194,652
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(71.457)	12,037

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Dywidendy wypłacone	(41.657)	(34,383)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	177.557	292,514
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(171.319)	(135,418)
Odsetki zapłacone	(17.459)	(17,025)
Koszty pozyskania kredytów i pożyczek	(1.288)	(4,435)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(232)	-
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	(54.398)	101,253
Różnice kursowe z przeliczenia	11.619	(17,510)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(122.072)	84,317
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	330.081	395,680
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	208.009	479.997

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka” lub „GTC”) jest międzynarodową korporacją działającą na rynku nieruchomości. Spółka została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. 17 Stycznia 45A. GTC poprzez swoje jednostki zależne, stowarzyszone i współzależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, na Ukrainie, Słowacji, w Bułgarii i Rosji. W działalności Spółki nie występuje sezonowość.

Głównym akcjonariuszem Spółki jest LSREF III GTC Investments B.V. („LSREF III”), kontrolowany przez globalną firmę Lone Star, która jest w posiadaniu 298,575,091 akcji stanowiących 61,75% kapitału akcyjnego Spółki według stanu na 30 czerwca 2018 roku.

Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:

W styczniu 2018, Spółka otrzymała pożyczkę od Euro Structor d.o.o w kwocie 91 mln. złotych (22 mln. euro).

W marcu 2018 roku Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje, denominowane w euro, notowane na GPW, na łączną kwotę w wysokości 86.1 mln PLN (20.5 mln EUR).

W maju 2018, Spółka otrzymała pożyczkę od DORADO 1 EOOD w kwocie 35,5 mln. PLN (8.4 mln. EUR).

Nabycie

31 maja 2018 r. Spółka nabyła spółkę zależną Dorado 1 EOOD w Bułgarii, która jest właścicielem centrum handlowego Mall of Sofia i sąsiadującego biurowca w Sofii.

Mall of Sofia zapewnia 22.900 mkw powierzchni najmu oraz 10.300 mkw powierzchni biurowej. Wynajęcie powierzchni handlowej wynosi obecnie 96%, a wskaźnik wynajęcia biur wynosi obecnie 100%.

Cena zakupu udziałów wyniosła 165 mln PLN (39 mln EUR), z czego 35 mln PLN (8.4 mln EUR) było sfinansowane z pożyczki od Dorado 1 EOOD.

Dystrybucja dywidendy

W maju 2018 r. Akcjonariusze Spółki podjęli uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 155,2 mln PLN (36,2 mln EUR) i umożliwili akcjonariuszom Spółki wybranie dywidendy w formie nowo wyemitowanych akcji zamiast gotówki.

W czerwcu 2018 r. Spółka wyemitowała 13 233 492 Akcji Serii M na rzecz akcjonariuszy Spółki, którzy wybrali dywidendę na akcje w kwocie 113,5 mln PLN (26,5 mln EUR), a wypłacili dywidendę w wysokości 41,7 mln PLN (9,7 mln EUR) pozostałym akcjonariuszom.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „*Śródroczna sprawozdawczość finansowa*” przyjętym przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości, MSSF różnią się od MSSF UE. Spółka jest świadoma faktu, że MSSF 15 Przychody z umów z klientami i MSSF 9 Instrumenty finansowe zostały już zatwierdzone przez Unię Europejską i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie. Spółka obecnie jest w trakcie analizy ilościowego i jakościowego wpływu na Sprawozdanie Finansowe Spółki MSSF 16 Leasing, który na dzień sporządzenia Sprawozdania Finansowego został zatwierdzony i będzie obowiązywał dla sprawozdań obejmujących okresy od 1 stycznia 2019 roku.

Skrócone, śródroczne sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień, które są wymagane w rocznych sprawozdaniach finansowych. Śródroczne wyniki finansowe nie zawsze są wyznacznikiem dla wyniku, który będzie osiągnięty za cały rok.

Skrócone, śródroczne sprawozdania są sporządzane w walucie PLN. Walutą funkcjonalną GTC jest waluta EUR. Spółka wykazuje inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach zgodnie z metodą praw własności, ale pożyczki, prezentowane w tej linii, są wyceniane w wartości godziwej według nowego standardu MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. Dla każdej jednostki Spółka oddzielnie ustala walutę funkcjonalną, a wszelkie pozycje w sprawozdaniu finansowym dla każdej jednostki są wykazywane przy użyciu waluty funkcjonalnej.

Sprawozdania finansowe tych jednostek, które zostały przygotowane w walucie funkcjonalnej są zawarte w śródrocznym, skróconym sprawozdaniu finansowym po przeliczeniu na euro z użyciem właściwego kursu, wybranego zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Aktywa i zobowiązania są przeliczane po kursie obowiązującym na ostatni dzień okresu, a do przeliczenia przychodów i kosztów ma zastosowanie średni kurs za okres. Wynik z przeliczenia jest ujmowany w kapitale w pozycji *Różnice kursowe z przeliczenia*, nie mając wpływu na wynik okresu. Udział w zmianach w aktywach netto tych jednostek powinien być tłumaczony z perspektywy jednostkowych sprawozdań finansowych.

To skrócone, śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty bilansowej. Na dzień publikacji tego sprawozdania, nie zidentyfikowano żadnych okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę.

Za wyjątkiem opisanych powyżej zmian oraz zmian wynikających z wdrożenia standardów, które weszły w życie 1 stycznia 2018 roku, zasady rachunkowości oraz metodologia zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku (opisane zostały w nocy 5 do sprawozdania finansowego za 2017 rok). Nie wprowadzono żadnych zmian oraz nie dokonano korekt w stosunku do danych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok. Skrócone, śródroczne sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2017 było pierwszym raportem finansowym przygotowanym zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

3. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później

Spółka zastosowała, po raz pierwszy, MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* oraz MSSF 9 *Instrumenty Finansowe*. Wpływ wdrożenia tych standardów został opisany poniżej. Kilka nowelizacji oraz interpretacji zostało zastosowanych po raz pierwszy w 2018 roku, jednak nie mają one wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki.

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* zastąpił wszystkie obecne wymogi dotyczące ujmowania przychodów zgodnie z MSSF. Wprowadzenia MSSF 15 nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.
- MSSF 9 *Instrumenty finansowe* obejmuje wszystkie trzy aspekty rachunkowości instrumentów finansowych: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń. W 2017 roku Spółka przeprowadziła ocenę skutków wdrożenia MSSF 9 w zakresie zasad (polityk) rachunkowości stosowanych przez Spółkę. W wyniku przeprowadzonej analizy, na podstawie zidentyfikowanych charakterystyk umownych przepływów pieniężnych dla pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, prezentowanych jako część inwestycji netto w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w linii „Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych”, Spółka będzie je klasyfikować do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Poza tym, wprowadzenia MSSF 9 nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

- 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 MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 *Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 28 *Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;

3. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017* (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- *Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- *Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej* (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Spółka nie zastosowała z wyprzedzeniem żadnego standardu, interpretacji lub nowelizacji, które zostały opublikowane, lecz nie weszły w życie.

Zarząd jest w trakcie badania wpływu powyższych nowych standardów oraz zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe w okresie ich początkowego zastosowania.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Bezpośredni i pośredni udział Spółki w kapitale oraz równych mu prawach głosu w tych jednostkach na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony poniżej (tabela przedstawia udział efektywny):

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Konstancja Sp. z o.o.	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 Neptune Gdansk 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.	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%
Glorine investments sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o. s.k.a.	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%
Julesberg Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Jowett Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%

(1) W stanie likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych
(ciąg dalszy)

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. ("Riverside") (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II Hungary. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Apartmanok Ltd. (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft. ("Sasad")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft. ("formerly Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC White House Kft. ("formerly GTC Renaissance Plaza Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. (2)	GTC S.A.	Słowacja	-	100%

(1) W stanie likwidacji

(2) Zlikwidowane

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych
(ciąg dalszy)

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb")	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	80%	80%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	80%	80%
GTC Matrix d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Seven Gardens d.o.o. (2)	GTC S.A.	Chorwacja	100%	-
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (formerly "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
BCG Investment B.V. (1)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	71.5%	71.5%
Bucharest City Gate B.V. ("BCG") (1)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Cascade Building S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Fajos S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
City Rose Park SRL (previously Complexul Residential Colentina S.R.L.)	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC S.A.	Cypr	66.7%	66.7%
Deco Intermed S.R.L.	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	66.7%	66.7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66.7%	66.7%

(1) W stanie likwidacji

(2) Utworzona

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych
(ciąg dalszy)

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Business Park EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD (3)	GTC S.A.	Bułgaria	100%	-
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Demo Invest d.o.o. Novi Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC BBC d.o.o	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 2 LLC (1)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	-	100%
Europort Ukraine LL	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL")	GTC S.A.	Cypr	50%	50%
CID Holding S.A. ("CID") (2)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%

(1) Zlikwidowane

(2) W trakcie likwidacji

(3) Nabyte

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

5. Koszty administracyjne

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane)
Koszty administracyjne	6.883	6.590	3.438	4.233
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(5.798)	9.459	(108)	8.806
	1.085	16.049	3.330	13.039

Powstanie przychodu z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku spowodowane jest spadkiem wartości ceny akcji Spółki z 9,80 złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku do 9,21 złotych na 30 czerwca 2018 roku.

6. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych składają się z następujących pozycji:

30 czerwca 2018	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.558.792	490.354	2.049.146
Bułgaria (2)	219.415	55.572	274.987
Węgry (3)	264.371	626.074	890.445
Serbia (4)	390.150	513.422	903.572
Chorwacja	231.154	118.522	349.676
Rumunia (5)	445.645	81.399	527.044
Ukraina/Słowacja/Rosja	-	5.942	5.942
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych	3.109.527	1.891.285	5.000.812

31 grudnia 2017	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.515.727	485.361	2.001.088
Bułgaria (2)	39.090	43.110	82.200
Węgry (3)	213.613	552.594	766.207
Serbia (4)	305.021	461.047	766.068
Chorwacja	213.322	128.319	341.641
Rumunia (5)	403.617	92.692	496.309
Ukraina/Słowacja/Rosja	-	9.834	9.834
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych	2.690.390	1.772.957	4.463.347

Na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych.

- (1) Wzrost salda spowodowany jest głównie wynikami Spółek zależnych (ponad 60 milionów złotych). Wzrost wynika również w dużym stopniu z deprecjacji złotówki, a kompensują go wypłacone dywidendy (ponad 76 mln PLN).

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

6. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych (ciąg dalszy)

- (2) Wzrost salda spowodowany jest przede wszystkim nabyciem spółki zależnej Dorado 1 EOOD w Bułgarii za 39 mln. EUR (ponad 167 milionów złotych).
- (3) Wzrost salda spowodowany jest głównie udzieleniem pożyczek (ponad 38 milionów złotych), naliczeniem odsetek za dane pożyczki za 6 miesięcy 2018 (ponad 8 milionów złotych) oraz wynikami Spółek zależnych (ponad 44 miliony złotych). Dodatkowo, na wzrost salda w dużym stopniu wpłynęła deprecjacja złotówki.
- (4) Wzrost salda spowodowany w największym stopniu udzieleniem pożyczek (ponad 24 miliony złotych) oraz wynikami Spółek zależnych (ponad 84 milionów złotych). Dodatkowo, na wzrost salda w dużym stopniu wpłynęła deprecjacja złotówki.
- (5) Wzrost salda w największym stopniu spowodowany jest wynikami spółek zależnych (niecałe 17 milionów złotych) oraz deprecjacją złotówki.

7. Długoterminowe kredyty, pożyczki oraz obligacje

	30 czerwca 2018	31 grudnia 2017
	(niebadane)	(badane)
Obligacje PLN 2017-2018	-	99.030
Obligacje PLN 2018-2019	135.869	203.840
Obligacje 1019	126.308	120.785
Schuldschein 1219	66.222	62.659
Obligacje 0320	81.435	77.892
Obligacje 0620	174.752	167.128
Obligacje 1220	44.122	42.197
Obligacje 0321	90.460	-
Pożyczka od OTP (GTC)	13.717	19.678
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	197.020	59.844
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(6.144)	(6.556)
	923.761	846.497

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

7. Długoterminowe kredyty i pożyczki (ciąg dalszy)

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

	30 czerwca 2018	31 grudnia 2017
	(niebadane)	(badane)
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje PLN 2017-2018	-	99.030
Obligacje PLN 2018-2019	135.869	137.172
Obligacje 1019	786	751
Schuldschein 1219	798	96
Obligacje 0320	754	739
Obligacje 0620	288	292
Obligacje 1220	52	54
Obligacje 0321	1.073	-
Pożyczka od OTP (GTC)	13.717	13.117
	153.337	251.251
	30 czerwca 2018	31 grudnia 2017
	(niebadane)	(badane)
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje PLN 2018-2019	-	66.668
Obligacje 1019	125.522	120.034
Schuldschein 1219	65.424	62.563
Obligacje 0320	80.681	77.153
Obligacje 0620	174.464	166.836
Obligacje 1220	44.070	42.143
Obligacje 0321	89.387	-
Pożyczka od OTP (GTC)	-	6.561
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	197.020	59.844
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(6.144)	(6.556)
	770.424	595.246

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

8. Opodatkowanie

Obciążenie z tytułu podatku dochodowego w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku wynikało z osłabienia się polskiego złotego w porównaniu do waluty euro, co spowodowało wzrost w dodatnich przejściowych różnicach na aktywach w Polsce. W polskich jednostkach zależnych podstawa opodatkowania niepieniężnych aktywów i zobowiązań jest określana w walucie innej, niż waluta funkcjonalna.

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 między 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. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

9. Kapitał własny

Kapitał podstawowy

Na dzień 30 czerwca 2018 roku struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość nominalna	Łączna wartość nominalna
		PLN	EUR
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
483.536.996		48.353.699	10.960.144

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

9. Kapitał własny (ciąg dalszy)

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 czerwca 2018 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- LSREF III
- AVIVA OFE BZ WBK
- OFE PZU

Akcje fantomowe

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki są uprawnieni do otrzymania określonych płatności gotówkowych wynikające z posiadanych akcji fantomowych („phantom shares”).

Akcje fantomowe (zaprezentowane w tabeli poniżej) zostały ujęte w oparciu o przyszłe rozliczenie gotówkowe.

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Liczba wyemitowanych akcji
9,33	105.000	-	105.000
7,39	100.000	50.000	150.000
6,48	2.352.400	5.568.800	7.921.200
Total	2.557.400	5.618.800	8.176.200

Na dzień 30 czerwca 2018 roku wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Data wykonania	Cena wykonania (w PLN)	Liczba wyemitowanych akcji
30/06/2019	6,48	1.894.400
31/12/2020	7,39	150.000
30/06/2021	6,48	1.275.200
15/08/2021	6,48	3.036.000
31/12/2021	6,48	1.412.000
31/12/2021	9,33	105.000
30/06/2022	6,48	303.600
Razem		8.176.200

Akcje fantomowe (zaprezentowane powyżej) zostały zaprezentowane z założeniem płatności gotówkowej, jako że Spółka szacuje, iż ten rodzaj metody płatności jest najbardziej prawdopodobny.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku
(w tysiącach PLN)

10. Zysk na jedną akcję

Podstawowy oraz rozwodniony zysk na jedną akcję obliczono w następujący sposób:

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017	Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018	Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	193.548.000	252,565,000	92.683.000	115,894,000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	471.473.315	460,550,855	472.630.272	460,881,557
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,41	0.55	0,20	0.25

Na dzień 30 czerwca 2018 roku oraz 30 czerwca 2017 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozładniających zysk.

11. Pozostałe koszty

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 roku Spółka poniosła koszty i dodatkowo zawiązała rezerwę z tytułu Due Dilligence w łącznej kwocie 7,55 mln PLN (1,75 mln EURO).

12. Informacja o przychodach od podmiotów powiązanych

Przychody z tytułu zarządzania są tylko przychodami od jednostek powiązanych.

Przychody finansowe są to głównie przychody z tytułu odsetek od pożyczek wewnątrzgrupowych (99,9% wszystkich przychodów finansowych).

13. Zdarzenia po dacie bilansowej

W sierpniu 2018 r. Globis Wrocław i WBK podpisały nową umowę pożyczki.

W dniu 30 lipca 2018 roku Spółka otrzymała trzy zawiadomienia o zmianie stanu posiadania akcji Spółki od spółki Lone Star Real Estate Partners III, L.P., LSREF III GTC Investments B.V., oraz od jej podmiotu zależnego GTC Dutch Holdings B.V.

Zgodnie z zawiadomieniami, w dniu 24 lipca 2018 r. spółka LSREF III GTC Investments B.V. wniosła aportem 298,575,091 akcji Spółki (stanowiących 61,75% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, oraz dających prawo 61,75% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki) do swojej spółki zależnej GTC Dutch Holdings i w związku z tym, jej bezpośrednie udziały w Spółce spadły do zera.

Na dzień wystawienia zawiadomień, w wyniku powyższych transakcji, spółka GTC Dutch Holdings B.V. bezpośrednio, a spółka Lone Star Real Estate Partners III, L.P., LSREF III GTC Investments B.V. pośrednio, poprzez spółkę GTC Dutch Holdings B.V., posiada 298,575,091 akcji Spółki (stanowiących 61,75% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, oraz dających prawo 61,75% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki).

14. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 22 sierpnia 2018 roku.

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. 17 Stycznia 45A, sporządzonego na dzień 30 czerwca 2018 roku, na które składają się: śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2018 roku, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym oraz śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* („standard”), przyjętym uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 roku i na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

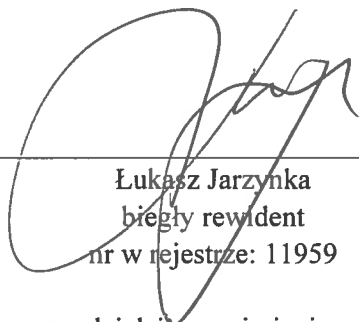


Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Warszawa, dnia 22 sierpnia 2018 roku

Kluczowy Biegły Rewident



Łukasz Jarzynka
biegły rewident
nr w rejestrze: 11959

działający w imieniu:

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku 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:

Thomas Kurzmann, Prezes Zarządu

Erez Boniel, Członek Zarządu

niniejszym oświadcza, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy, sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a sprawozdanie Zarządu z działalności Globe Trade Centre S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć Spółki oraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń;

- podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący tego badania, spełniali warunki do sporządzenia raportu z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz normami zawodowymi.

Warszawa, 22 sierpnia 2018 roku