

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2018 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 21 marca 2019 r.

Spis treści raportu rocznego

List Zarządu

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Sprawozdanie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego za rok kończący się 31 grudnia 2018 r.

Oświadczenie Zarządu

Informacja Zarządu Globe Trade Centre S.A. sporządzona na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego

Oświadczenie Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A. w zakresie powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu

Oświadczenie Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A. dotyczące oceny sprawozdań z działalności emitenta i sprawozdania finansowego emitenta w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Szanowni Państwo,

Rok 2018 był kolejnym świetnym rokiem dla GTC. Spółka koncentrowała się na realizacji projektów, wynajmowaniu swoich aktywów i zarządzaniu nimi łącząc te działania z zarządzaniem źródłami finansowania i potrzebami. Nasza uwaga skupiała się również na aktywnym poszukiwaniu nowych projektów o znacznym potencjale rozwoju. Nasze wyniki z kwartału na kwartał nabrały tempa, aby zakończyć rok z zyskiem w wysokości 92 mln euro.

W ciągu roku zwiększyliśmy nasz portfel nieruchomości handlowych poprzez zakup centrum handlowego Mall of Sofia, które wraz z ukończonymi budynkami biurowymi w Budapeszcie i Belgradzie zwiększyło nasz portfel o 76.800 m kw. i pozwoliło na wzrost wartości aktywów brutto do około 2,2 bln euro.

Rok 2018 był również ważny dla GTC ze względu na nasze zaangażowanie we wdrażanie inicjatyw przyjaznych dla środowiska. Budynek GTC White House otrzymał certyfikat LEED Platinum, a Centrum Biurowemu Francuska przyznano certyfikat BREEAM Excellent. Ale to nie jest nasze ostatnie słowo w tym zakresie. Obecnie prowadzimy proces certyfikacji dla szeregu naszych aktywów, a docelowo chcemy uzyskać pełną certyfikację w 2019 r. Spółka GTC jest zdeterminowana zapewnić, że zarówno już działające, jak i nowo wybudowane obiekty, będą spełniać najwyższe standardy środowiskowe.

Nasz dział najmu wykonał olbrzymią pracę wynajmując i przekazując klientom około 190.000 m kw. powierzchni w ciągu roku, czyli o ok. 43% więcej niż wynik osiągnięty w 2017 r. W wyniku tych starań nasz wskaźnik wynajętej powierzchni pozostał na stabilnym, wysokim poziomie 93%, a nasze niedawno ukończone budynki są prawie w pełni wynajęte, podczas gdy wszystkie nieruchomości w budowie mają wysoki poziom już podpisanych umów najmu.

Wyjątkowe, samofinansujące się przyszłe projekty

W ciągu 2018 r., nasza działalność deweloperska uległa znacznej intensyfikacji. Zrealizowaliśmy budynek GTC White House, nowy budynek biurowy klasy A w Budapeszcie o łącznej powierzchni najmu 21.500 m kw. i nabyliśmy nową działkę przylegającą do nieruchomości Center Point 1 i 2 w celu realizacji inwestycji Center Point 3. Naszym zamiarem jest stworzenie powiększonego kompleksu biurowego o powierzchni około 78.000 m kw., który zapewni komfort najemcom i ekonomię skali. Zakończyliśmy również modernizację dwóch budynków biurowych w ramach projektu Green Heart w Belgradzie, dzięki któremu nasz portfel nieruchomości biurowych powiększył się o kolejne 21.600 m kw.

Budowa naszych nowych aktywów osiągnęła znaczący poziom zaawansowania w ciągu roku. Dzięki zaplanowanej realizacji większości inwestycji w II kwartale 2019 r. i znaczącemu poziomowi już podpisanych umów najmu, zwiększymy przychody czynszowe i przepływy pieniężne w 2019 r. Te inwestycje to Ada Mall, dwa nowe budynki biurowe Green Heart, Advance Business Center I w Sofii i Matrix B w Zagrzebiu.

Ponadto nasze zespoły projektowe przygotowują nowe inwestycje, które planujemy rozpocząć w 2019 r.

Poprawa kluczowych wyników operacyjnych

W 2018 r. włożyliśmy wiele wysiłku w nasz portfel nieruchomości, aby utrzymać nasz imponujący ogólny poziom najmu powierzchni wynoszący 93%. Nasz portfel nieruchomości biurowych odnotował niebywały sukces dzięki wynajęciu łącznie ok. 160.000 m kw. powierzchni. Nasz portfel handlowy odnotował wynajęcie ok. 30.000 m kw. powierzchni. Co więcej, udało nam się poprawić wskaźnik wynajęcia powierzchni handlowej do 95%. Nasze bieżące przychody czynszowe wzrosły o 14% do 126 mln euro w wyniku zwiększenia powierzchni najmu i wzrostu czynszów. Będziemy nadal dokładać wszelkich starań w zakresie wynajmu, żeby utrzymać poziom najmu, zarówno w istniejących budynkach, jak i budynkach w trakcie budowy, aby móc wypuścić je na rynek z jak najwyższym możliwym poziomem najmu, oraz osiągnąć dalszą poprawę wskaźnika przychodów czynszowych.

Dokonaliśmy również modernizacji niektórych z naszych aktywów, poprzez renowację ich powierzchni wspólnych i instalacji, a także ulepszenie ich przestrzeni zielonych w budynkach i poza nimi.

Finansowanie

Rok 2018 był pełen intensywnych działań i przyniósł znaczące rezultaty. Spółka z powodzeniem zwiększyła wartość dla naszych akcjonariuszy dzięki samonapędzającemu się mechanizmowi wzrostu, obejmującemu powiększenie naszego portfela i intensyfikacja działalności refinansowej. Z satysfakcją przyjmujemy fakt, że główni akcjonariusze postanowili reinwestować swoje przychody z dywidendy w nowe akcje, chcąc dodatkowo skorzystać z oferowanego przez nas wzrostu. W tym roku dokonaliśmy spłaty naszych należnych zobowiązań kredytowych i obligacji w wysokości ok. 162 milionów euro. Spółka zaciągnęła zobowiązania w wysokości 20 milionów euro oraz kredyty budowlane i inwestycyjne na poziomie 171 milionów euro. Spółka jest również w trakcie procesu oceny zdolności kredytowej, który poświadcza jakość sytuacji finansowej GTC i poszerza możliwości Spółki w zakresie pozyskania finansowania w przyszłości. Wszystkie te działania odbywają się przy zachowaniu ogólnego poziomu dźwigni finansowej w wysokości ok. 45% na koniec roku. Całkowite koszty finansowania Spółki spadły po raz trzeci z rzędu, osiągając rekordowo niski wskaźnik na poziomie 2,7%. (2,8% w skali roku w 2017 r. i 3,2% w 2016 r.).

Wszystkie te czynniki, w szczególności zakupy aktywów i oszczędności w kosztach finansowania, przyczyniły się do wzrostu wskaźnika środków z działalności operacyjnej (FFO) z 47 mln euro do 61 mln euro w 2018 r. Powyższy wynik odzwierciedla znaczący postęp w działalności operacyjnej i przełomowy sukces GTC osiągnięty w ubiegłym roku i latach ubiegłych, oraz pozwala zaproponować dywidendę w wysokości 0,37 PLN na akcję, co odzwierciedla wzrost o ok. 12% w stosunku do dywidendy za 2017 r.

Strategia zwrotu z inwestycji w 2019 r.

W roku 2019, Spółka zamierza kontynuować dotychczas realizowaną ścieżkę wzrostu, powiększając portfel aktywów zrealizowanych i rozwijając projekty w fazie budowy, prowadząc do ich udanej realizacji w latach 2019-2020.

Zgodnie z naszą strategią rozwoju, planujemy wykorzystać wybrane możliwości nabycia aktywów na naszych rynkach podstawowych, jak również dokonać sprzedaży wybranych aktywów, co pozwoli na zatrzymanie zysków i odzyskanie zainwestowanych środków. Dzięki takim działaniom, będziemy w dalszym ciągu zapewniać realizację strategii całkowitego zwrotu naszym akcjonariuszom. Łącząc sprawne zarządzanie aktywami, pomyślną realizację planowanych projektów oraz efektywne finansowanie, spółka GTC będzie dążyć do generowania znaczących zysków z inwestycji dla akcjonariuszy.

Jesteśmy przekonani, że GTC jest dobrze przygotowana na rok 2019 i na lata kolejne, aby zapewnić swoim interesariuszom najwyższą wartość.

Nasi interesariusze

Podsumowując rok 2018, chcielibyśmy serdecznie podziękować naszym najemcom i partnerom biznesowym za współpracę w 2018 r. Chcielibyśmy również podziękować naszym akcjonariuszom za wsparcie i wiarę w naszą strategię. W trakcie 2018 r. wspieraliśmy naszego głównego udziałowca w jego rozważaniach na temat opcji strategicznych w odniesieniu do spółki GTC. Na koniec chcielibyśmy podziękować naszym pracownikom, bez których nie moglibyśmy dokonać naszych osiągnięć. Ich zaangażowanie i ciężka praca przyniosły doskonałe wyniki w 2018 r.

Z niecierpliwością czekamy na kolejne sukcesy w 2019 r. i chcemy kontynuować realizację naszej strategii rozwoju.

Thomas Kurzmann

Erez Boniel

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.
W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2018 R.**

Spis treści

Punkt 1. Wprowadzenie	4
Punkt 2. Wybrane dane finansowe	6
Punkt 3. Główne czynniki ryzyka	8
Punkt . 4. Prezentacja Grupy i Spółki	26
Punkt 4.1. Ogólne informacje na temat Grupy	26
Punkt 4.2. Główne wydarzenia	27
Punkt 4.3. Struktura organizacyjna Grupy	28
Punkt 4.4. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	29
Punkt 4.5. Strategia Grupy	29
Punkt 4.6. Opis działalności	32
Punkt 4.6.1. Analiza segmentowa nieruchomości inwestycyjnych	33
Punkt 4.6.1.1. Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody	33
Punkt 4.6.1.1.1. Portfel nieruchomości biurowych	34
Punkt 4.6.1.1.1.1. Portfel nieruchomości biurowych w Polsce	34
Punkt 4.6.1.1.1.2. Portfel nieruchomości biurowych w Budapeszcie	35
Punkt 4.6.1.1.1.3. Portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie	35
Punkt 4.6.1.1.1.4. Portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie	36
Punkt 4.6.1.1.1.5. Portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu	36
Punkt 4.6.1.1.1.6. Portfel nieruchomości biurowych w Sofii	37
Punkt 4.6.1.1.2. Portfel nieruchomości handlowych	37
Punkt 4.6.1.1.2.1. Portfel nieruchomości handlowych w Polsce	37
Punkt 4.6.1.1.2.2. Portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu	38
Punkt 4.6.1.1.2.2. Portfel nieruchomości handlowych w Sofii	38
Punkt 4.6.1.2. Nieruchomości w budowie	38
Punkt 4.6.1.3 Działki pod zabudowę komercyjną	39
Punkt 4.6.2. Aktywa przeznaczone na sprzedaż	39
Punkt 4.6.3. Projekty mieszkaniowe oraz grunty pod zabudowę mieszkaniową	40
Punkt 4.7. Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy	40
Punkt 4.7.1. Rynek powierzchni biurowych	40
Punkt 4.7.2. Rynek nieruchomości handlowych	42
Punkt 4.7.3. Rynek nieruchomości inwestycyjnych	44
Punkt 4.8. Informacja na temat polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności	45
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	46
Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	46
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	48
Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	49
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej	49
Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej	49
Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 r. i 2017 r.	50
Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat	51
Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat	51
Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. z tym samym okresem roku 2017.	52
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	56
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.	56
Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych	57
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	58
Punkt 6. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	58
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	59

Punkt 8. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	59
Punkt 9. Zobowiązania pozabilansowe	59
Punkt 10. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe poza Grupą i ich metody finansowania	60
Punkt 11. Informacje na temat ryzyka rynkowego	60
Punkt 12. Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi	62
Punkt 12.1 Polityka wynagrodzeń	62
Punkt 12.2 Liczba pracowników na dzień 31 grudnia	63
Punkt 12.3 System motywacyjny	63
Punkt 12.4 Polityka szkoleniowa	63
Punkt 12.5 Świadczenia na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej	63
Punkt 12.6 Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi	63
Punkt 12.7 Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów	63
Punkt 12.8 Wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej	64
Punkt 12.9 Program motywacyjny	65
Punkt 12.9.1 System kontroli programu motywacyjnego	66
Punkt 12.10 Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących	66
Punkt 13. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej	66
Punkt 14. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	67
Punkt 15. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych	67
Punkt 16. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości	68
Punkt 17. 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	68
Punkt 18. Znaczące umowy podpisane w danym roku w tym umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	68
Punkt 19. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych	68

Punkt 1. Wprowadzenie

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości komercyjnych, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz pięciu stolicach Europy Południowej i Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Budapeszcie, Belgradzie, Bukareszcie, Zagrzebiu i Sofii. 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 31 grudnia 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 151 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 31 grudnia 2018 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 42 ukończone budynki komercyjne, w tym 38 budynki biurowe i 4 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 682 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 672 tysięcy m kw.;
- 8 budynków w budowie, w tym 7 budynków biurowych i 1 centrum handlowe, o łącznej powierzchni najmu około 113 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 113 tysięcy m kw.;
- 1 budynek przeznaczony na sprzedaż;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, oraz
- grunty pod zabudowę mieszkaniową przeznaczone na sprzedaż.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 9.468.436 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 81% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 9%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 6%, (iv) aktywa przeznaczone na sprzedaż – 3%, i oraz (v) projekty i grunty mieszkaniowe – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 99% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 1% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Dodatkowo, Grupa zarządza aktywem należącymi do podmiotów trzecich w 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. 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim; „CEE” 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.

Prezentacja informacji o nieruchomościach

Informacje na temat nieruchomości przedstawiono pro rata zgodnie z zasadą konsolidacji udziałów Grupy w każdej z nieruchomości. Wycena nieruchomości oparta jest o wartości, które Grupa konsoliduje w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Stopień wynajęcia dla każdego rynku jest pokazany na dzień 31 grudnia 2018 r.

Dane branżowe i rynkowe

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

Grupa uważa, że powyższe publikacje branżowe na których się opiera, badania i prognozy są wiarygodne, ale nie przeprowadziła ona ich niezależnej weryfikacji i nie może zagwarantować ich dokładności i kompletności.

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

Zastrzeżenia

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

W Punkcie 3 "Główne czynniki ryzyka", Punkcie 5 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych" i 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 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. i 2017 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych" oraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe przygotowane zgodnie z MSSF i pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 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 tys.)	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia			
	2018 r.		2017 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników				
Przychody operacyjne	656.040	153.961	548.111	128.737
Koszty operacyjne	(180.469)	(42.378)	(155.811)	(36.596)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	475.571	111.583	392.300	92.141
Koszty sprzedaży	(9.155)	(2.148)	(8.988)	(2.111)
Koszty administracyjne	(43.629)	(10.236)	(64.894)	(15.242)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i mieszkaniowych netto	171.830	40.125	629.767	148.562
Udział w zysku /(stracie) jednostek stowarzyszonych	-	-	796	184
Koszty finansowe netto	(127.050)	(29.808)	(121.827)	(28.614)
Zysk/(strata) netto	392.892	92.020	664.459	156.598
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,82	0,19	1,42	0,34
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	477.554.732	477.554.732	465.467.259	465.467.259
Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	375.982	88.298	338.687	80.678
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(560.101)	(131.690)	(756.014)	(178.304)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(98.352)	(23.169)	407.012	95.219
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	345.961	80.456	620.405	148.746
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Nieruchomości inwestycyjne	8.522.432	1.981.961	7.497.539	1.797.583
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	563.760	131.107	580.831	139.258
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i zapasy	54.601	12.698	68.624	16.453
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	327.643	76.196	18.085	4.336
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	345.961	80.456	620.405	148.746
Pozostałe	320.378	74.506	317.961	76.233
Aktywa łącznie	10.134.775	2.356.924	9.103.445	2.182.609
Zobowiązania długoterminowe	4.963.331	1.154.262	4.388.688	1.052.216
Zobowiązania krótkoterminowe	782.025	181.867	788.847	189.131
Kapitał własny	4.389.419	1.020.795	3.925.910	941.262
Kapitał podstawowy	48.354	10.960	47.031	10.651

Punkt 3. 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 wahanom

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 ustalone 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, renegotiacji 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 renegotiacje 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 nabędzie 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 rozwiązywanych 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 2018 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 konkurencji 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 ściągłości 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 wyrzucić 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 powódzie, 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 nieprzewidywanymi 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 perspektywę 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

Grupa 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 uzyskać go w ogóle. W wyniku powyższego Grupa może nie posiadać wystarczającej ochrony przed wszelkimi szkodami, które mogą zostać przez nią poniesione. W przypadku wystąpienia szkody nieobjętej ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższającej sumę ubezpieczenia Grupa może stracić kapitał zainwestowany w dany projekt będący przedmiotem tych strat, a także zakładany przyszły przychód z tego projektu. Grupa może także być zobowiązana do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu. Ponadto Grupa może także ponosić odpowiedzialność z tytułu zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych z uszkodzoną nieruchomością. Nie można zapewnić, że w przyszłości nie powstaną istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej. Wszelkie szkody nieobjęte ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższające wartość ochrony ubezpieczeniowej mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, 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 wyrzucić 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 miałooby 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 wyrzucić 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 szczególny 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

Organy 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. Organy państwowe w takich krajach mogą korzystać z przyznanej dyskrecjonalności w sposób arbitralny lub wybiórczy albo niezgodny z prawem oraz pod wpływem okoliczności politycznych lub gospodarczych. Grupa otrzymała już w przeszłości decyzje administracyjne, które zmusiły ją do nieplanowanej zmiany planów inwestycyjnych (w tym ograniczenia skali projektu). Wspomniana uznaniowość może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

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

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 reprivatyzacyjnych w Polsce. Pomimo tego w Polsce nie uchwalono żadnej ustawy, która regulowałaby procedury reprivatyzacyjne. 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 reprivatyzacyjne 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 rozwodzić 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.

Punkt . 4. Prezentacja Grupy i Spółki

Punkt 4.1. Ogólne informacje na temat Grupy

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości komercyjnych, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz pięciu stolicach Europy Południowej i Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Budapeszcie, Belgradzie Bukareszcie, Zagrzebiu i Sofii. 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 31 grudnia 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 151 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 31 grudnia 2018 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 42 ukończone budynki komercyjne, w tym 38 budynki biurowe i 4 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 682 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 672 tysięcy m kw.;
- 8 budynków w budowie, w tym 7 budynków biurowych i 1 centrum handlowe, o łącznej powierzchni najmu około 113 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 113 tysięcy m kw.;
- 1 budynek przeznaczony na sprzedaż;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną; oraz
- grunty pod zabudowę mieszkaniową przeznaczone na sprzedaż.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 9.468.436 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 81% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 9%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 6%, (iv) aktywa przeznaczone na sprzedaż – 3%, oraz (v) projekty i grunty mieszkaniowe – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 99% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 1% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Dodatkowo, Grupa zarządza aktywem należącymi do podmiotów trzecich w 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 4.2. Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r.:

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. Spółka 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 19 Avenue w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 101.000 zł (24.000 EUR).

W dniu 31 maja 2018 r. Spółka nabyła spółkę zależną w Bułgarii, która jest właścicielem centrum handlowego Mall of Sofia i sąsiadującego biurowca w Sofii. Mall of Sofia oferuje 22.400 m kw. powierzchni handlowej oraz 10.300 m kw. powierzchni biurowej. 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 2018 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 0,33 zł na akcje. Spółka umożliwiła 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 w kwocie 113.500 zł (26.500 EUR), a wypłaciła dywidendę w wysokości 41.700 zł (9.700 EUR) pozostałym akcjonariuszom.

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

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

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 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 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 Santander Bank zawarły nową umowę kredytową. Suma pożyczki wyniosła 98.200 zł (23.100 EUR).

We wrześniu Grupa nabyła działkę niedaleko budynku biurowego Center Point w Budapeszcie za kwotę 70.120 zł (16.500 EUR). Na działce znajduje się budynek biurowy o powierzchni 6.000 m kw., który Grupa zamierza zburzyć i wybudować w jego miejsce budynek oferujący 35.500 m kw. powierzchni biurowej.

W dniu 16 października 2018 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od Powszechnego Towarzystwa Emerytalnego PZU S.A. (PTE PZU S.A.) występujące w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU "Złota Jesień" (OFE PZU) że w związku z zakończeniem w dniu 12 października br. likwidacji Pekao Otwartego Funduszu Emerytalnego (Pekao OFE), skutkującym przeniesieniem w tym dniu wszystkich aktywów Pekao OFE do OFE PZU oraz wstąpieniem OFE PZU we wszystkie prawa i obowiązki Pekao OFE, dotychczas posiadany udział OFE PZU w ogólnej liczbie głosów w spółce Globe Trade Centre S.A. (ISIN PLGTC0000037) zwiększył się na ten dzień i wyniósł 50.985.513 akcji (10,54% głosów).

W dniu 31 października 2018 r. Grupa spłaciła w całości pożyczkę udzieloną przez mBank dla budynku Artico w wysokości 55.200 zł (13.000 EUR).

W grudniu 2018 r. Artico i Bank Oszczędności podpisały nową umowę pożyczki. Całkowita kwota pożyczki w wysokości 62.000 zł (14.500 EUR) została wypłacona w styczniu 2019 r.

W grudniu 2018 r. Grupa i Raiffeisen Bank podpisały umowę pożyczki na refinansowanie kompleksu biurowego FortyOne w Belgradzie. Grupa spłaci w całości istniejącą pożyczkę w wysokości 111.800 zł (26.000 EUR) i zaciągnie nową pożyczkę w wysokości 172.000 zł (40.000 EUR).

Wydarzenia mające miejsce po 31 grudnia 2018 r.:

W lutym 2019 r. Grupa podpisała podstawowe warunki sprzedaży (term sheet) biurowca GTC White House w Budapeszcie. W rezultacie na dzień 31 grudnia 2018 r. dane aktywa prezentowane są jako aktywa przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości godziwej 300.000 zł (70.000 EUR).

W dniu 14 lutego 2019 r. Midroog (izraelska agencja ratingowa akredytowana przez państwo Izrael) przyznała ocenę kredytową („rating”) na poziomie A2.il ze stabilną perspektywą zdolności do spłaty zadłużenia w kwocie do 70.000 EUR, które Spółka może zaciągnąć w Izraelu. Zgodnie z Długoterminową Skalą Ocen Midroog, przyznany Spółce rating A2.il odzwierciedla w ocenie Agencji, stosunkowo wysoką zdolność Spółki do spłaty takiego długu w odniesieniu do pozostałych lokalnych emitentów w Izraelu.

W marcu 2019 r. Grupa i UniCredit podpisały nową pożyczkę w wysokości 86.000 zł (20.000 EUR) (z możliwością podwyższenia o 15.050 zł (3.500 EUR) po ukończeniu budowy, w określonych warunkach) na budowę Advance Business Center II.

Punkt 4.3. Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 grudnia 2018 r. jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. w *Nocie 8 Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r.:

- spółka Europort Ukraine Holdings 2 LLC została zlikwidowana,
- spółka GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. została zlikwidowana,
- spółka BCG Investment B.V. została zlikwidowana,
- spółka Bucharest City Gate B.V. została zlikwidowana,
- spółka Operetico Enterprises Ltd została zlikwidowana,
- spółka Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia została sprzedana,
- spółka Seven Gardens d.o.o. została utworzona,
- spółka Dorado 1 EOOD została nabyta,
- spółka Julesberg Sp. z o.o. jest w trakcie likwidacji,
- spółka Jowett Sp. z o.o. jest w trakcie likwidacji,
- spółka Riverside Apartmanok Kft. jest w trakcie likwidacji,
- spółka River Loft Apartmanok Ltd jest w trakcie likwidacji,
- spółka CID Holding S.A. jest w trakcie likwidacji,

- spółka GTC Business park EAD połączyła się z NRL EAD.

Punkt 4.4. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupy

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

Punkt 4.5. Strategia Grupy

Celem Grupy jest kreowanie wartości w wyniku:

- aktywnego zarządzania rosnącym portfelem nieruchomości komercyjnych w CEE i SEE, jak również realizacji wybranych projektów deweloperskich; oraz
- zwiększenia częstotliwości i wolumenu realizowanych transakcji, ograniczania ryzyka i optymalizacji realizacji transakcji poprzez platformę regionalną Grupy, poprzez inwestycję środków własnych, środków pochodzących z podwyższenia kapitału oraz reinwestycję potencjalnych wpływów ze sprzedaży nieruchomości.

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

Nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu w Polsce oraz w stolicach wybranych krajów CEE i SEE

Celem strategicznym Grupy jest rozwijanie Portfela Nieruchomości Grupy poprzez nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu w Polsce oraz stolicach wybranych krajów CEE i SEE, posiadających potencjał wykreowania wartości dodanej.

Zarząd uważa, że aktualne warunki rynkowe, a w szczególności atrakcyjne ceny nieruchomości generujących przychody z najmu, a także coraz szersze grono potencjalnych sprzedawców, zapewniają niezwykle atrakcyjne możliwości zakupu nieruchomości (zarówno pojedynczych projektów, jak i portfeli nieruchomości) po korzystnych cenach. Zarząd dokładnie rozważy i oceni atrakcyjność potencjalnych projektów inwestycyjnych, które spełniają kryteria Grupy, biorąc pod uwagę aktualnie obowiązujące na rynku stopy zwrotu z inwestycji oraz cele inwestycyjne Grupy.

Ponadto, realizując cele strategiczne rozwoju swojego portfela nieruchomości, Grupa ma doskonałą pozycję aby wykorzystać:

- nadzwyczaj wysoką różnicę pomiędzy poziomem stóp kapitalizacji (ang. *yield*) a niskim poziomem stóp procentowych, pozwalającą na istotny wzrost wartości;
- przyszły potencjał wzrostu w Polsce, oraz w innych stolicach krajów, w których Grupa prowadzi działalność pod warunkiem poprawy otoczenia makroekonomicznego;
- podejście selektywne w zakresie udzielania kredytów przez banki w regionach CEE i SEE, które ograniczają konkurencję ze strony innych potencjalnych nabywców;
- ograniczona oferta wysokiej klasy powierzchni biurowej i handlowej na niektórych rynkach, co z kolei powoduje wzrost popytu na wynajem powierzchni w budynkach klasy A.

Strategia Grupy obejmuje nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu, w których Grupa będzie mogła wykreować wartość dodaną i/lub wysoką stopę FFO na podstawie opisanych poniżej kryteriów:

- nieruchomości biurowe i handlowe;
- położone w Warszawie lub innych głównych miastach Polski lub w stolicach krajów CEE i SEE;
- generujące przychody z wynajmu;
- pozwalające na wzrost przychodów z działalności operacyjnej netto (NOI) poprzez m.in. wynajęcie powierzchni niewynajętych, optymalizację stawek czynszu, okresu wynajmu, i/lub repozycjonowanie;
- potencjał wzrostu zwrotu z kapitału dzięki aktywnemu zarządzaniu aktywami.

Ekspansja Grupy będzie selektywna, a możliwość jej realizacji będzie oparta o dostępne środki finansowe, wliczając potencjalne podwyższenie kapitału, warunki rynkowe, popyt i zwrotu z inwestycji. Grupa może inwestować samodzielnie lub łącznie z innymi podmiotami, co umożliwi większą dywersyfikację i zasięg portfela nieruchomości Grupy.

Oceniając warunki panujące na rynkach, na których działa GTC oraz spełniając surowe kryteria Grupy w ciągu 2018 r. GTC zakupiło :

- Mall of Sofia (centrum handlowe zlokalizowane w Sofii, Bułgaria)
- Sofia Tower (budynek biurowy zlokalizowany w Sofii, Bułgaria)
- działkę budowlaną zlokalizowaną w pobliżu Center Point z istniejącym budynkiem biurowym (Budapeszt, Węgry)

Od roku 2015 Grupa dodatkowo zakupiła:

- Duna Tower (budynek biurowy zlokalizowany w Budapeszcie, Węgry)
- Pixel (budynek biurowy zlokalizowany w Poznaniu, Polska)
- Premium Point (budynek biurowy zlokalizowany w Bukareszcie, Rumunia)
- Premium Plaza (budynek biurowy zlokalizowany w Bukareszcie, Rumunia)
- Neptun Office Center (budynek biurowy zlokalizowany w Gdańsku, Polska)
- Sterlinga Business Center (budynek biurowy zlokalizowany w Łodzi, Polska)
- Cascade Office (budynek biurowy zlokalizowany w Bukareszcie, Rumunia)
- Belgrade Business Centre (budynek biurowy zlokalizowany w Belgradzie, Serbia).

Poprawa efektywności działań w zakresie zarządzania nieruchomościami i maksymalizacja wyników operacyjnych i efektywności

Grupa będzie nadal aktywnie zarządzać swoim bieżącym i przyszłym portfelem nieruchomości komercyjnych generujących przychody z najmu w celu zmaksymalizowania wydajności i efektywności operacyjnej, dywersyfikacji ryzyka najemców i zwiększenia przychodów z najmu.

Grupa zamierza co najmniej utrzymać wysoką wartość portfela nieruchomości poprzez zarządzanie swoimi aktywami. Działania te obejmują:

- poprawę i utrzymanie wskaźników powierzchni wynajętych, przy zachowaniu najlepszych możliwych do uzyskania na rynku warunków najmu;
- utrzymanie wysokiej efektywności windykacji poprzez ścisłe monitorowanie należności;
- podejmowanie starań w celu zapewnienia niskich i efektywnych kosztów poprzez zastosowanie energooszczędnych technologii i optymalizację kosztów napraw i konserwacji nieruchomości;
- optymalizację kosztów deweloperskich poprzez analizę i inżynierię kosztową jej projektów deweloperskich bez szkody dla konkurencyjnego charakteru jakiegokolwiek konkretnej nieruchomości;
- optymalizację kosztów administracyjnych, jeżeli tylko będzie to możliwe; oraz
- optymalizację kosztów finansowania poprzez jego refinansowanie, jeżeli będzie to tylko możliwe.

Zarząd uważa, że długoterminowo aktywne zarządzanie gotowymi nieruchomościami stanowi kluczowy element sukcesu strategii Grupy.

Realizacja wybranych projektów deweloperskich

Kolejnym obszarem wzrostu określonym w strategii Grupy jest realizacja projektów komercyjnych w lokalizacjach, w których istnieje popyt na powierzchnie komercyjne. Projekty te obejmują centra handlowe, a także projekty biurowe.

Grupa jest inwestorem na rynku nieruchomości i deweloper oraz dostosowuje swoją działalność deweloperską do warunków rynkowych. Zarząd uważa, że powyższe podejście umożliwi Grupie bardziej elastyczną reakcję na zmieniające się warunki na rynku nieruchomości oraz skoncentrowanie się na bardziej aktywnym i efektywnym zarządzaniu nieruchomościami w jej aktualnie istniejącym jak i potencjalnie rozbudowanym w przyszłości portfelu nieruchomości. Z zastrzeżeniem istniejących warunków rynkowych, w celu zapewnienia utrzymujących się dochodów operacyjnych, w średnim terminie Grupa zamierza kształtować swój portfel nieruchomości w taki sposób, aby ponad połowa jego wartości przypisywana była nieruchomościom generującym przychody z najmu, a pozostała część przypisana była obrotowi nieruchomościami i działalności deweloperskiej.

W roku 2018 Grupa kończyła 3 budynki biurowe:

- Green Heart (2 budynki biurowe zlokalizowane w Belgradzie, Serbia),
- White House (budynek biurowy zlokalizowany w Budapeszcie, Węgry).

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

Obecnie Grupa posiada 5 projektów w budowie oferujących łącznie 113.100 m kw. powierzchni biurowej i handlowej:

- Ada Mall - centrum handlowo-rozrywkowe, które jest budowane przez Grupę w Belgradzie o łącznej powierzchni najmu brutto około 34.400 m kw.;
- Green Heart - kompleks 5 budynków biurowych o powierzchni najmu brutto do około 46.000 m kw., który zostanie wybudowany w Belgradzie, Serbia, Grupa ukończyła renowację dwóch budynków biurowych o łącznej powierzchni 21.600 m kw.;
- Advance Business Center I i II - budynki biurowe o powierzchni najmu brutto do około 15.600 m kw. i 17.900 m kw., które zostaną wybudowane w Sofii, Belgradzie;
- Matrix A i B - budynki biurowe o powierzchni najmu brutto do około 10.400 m kw. każdy, które zostaną wybudowane w Zagrzebiu, Chorwacja.

Dodatkowo Grupa posiada 4 projekty oferujące łącznie 101.500 m kw. powierzchni biurowej i handlowej będących w fazie projektowania:

- City Rose Park 1&2 - budynki biurowe o powierzchni najmu brutto do około 35.500 m kw., który zostanie wybudowany w Bukareszcie, Rumunii;
- The Twist - budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 37.000 m kw., który zostanie wybudowany w Budapeszcie, Węgry;
- Pillar - budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 29.000 m kw., który zostanie wybudowany w Budapeszcie, Węgry.

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

Sprzedaż ustabilizowanych nieruchomości

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

Utrzymanie zbilansowanej struktury inwestycji w regionach CEE i SEE oraz dostosowywanie się do zmian na rynku nieruchomości

Grupa zamierza kontynuować koncentrację swojej działalności gospodarczej na nieruchomościach położonych w Warszawie lub w innych dużych miastach w Polsce oraz w stolicach krajów CEE i SEE, które charakteryzują się stabilnością

makroekonomiczną, perspektywą dalszego wzrostu PKB oraz popytem ze strony inwestorów i najemców. Grupa uważa, że niektóre rynki, na których prowadzi działalność, również oferują długoterminowy potencjał wzrostu ze względu na relatywnie słabo rozwinięty oraz relatywnie mało płynny rynek nieruchomości. Dalsze inwestycje na tym rynku będą realizowane przy ścisłych ograniczeniach dotyczących niezbędnych stóp zwrotu skorygowanych o ryzyko. Jednocześnie nałożone zostaną konkretne wymogi co do wyników osiąganych ze wszystkich nieruchomości w portfelu nieruchomości Grupy.

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

Punkt 4.6. Opis działalności

Grupa działa w sektorze nieruchomości komercyjnych, gdzie aktywnie zarządza rosnącym portfelem nieruchomości komercyjnych w regionie CEE i SEE, a ponadto realizuje wybrane projekty deweloperskie. Na dzień 31 grudnia 2018 r., wartość księgowa nieruchomości inwestycyjnych, aktywów przeznaczonych na sprzedaż, projektów mieszkaniowych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną i mieszkaniową wyniosła 9.468.436 zł (2.201.962 EUR).

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa zarządza projektami komercyjnymi o łącznej powierzchni brutto około 682 tys. m kw., obejmującymi 38 budynków biurowych i 4 centra handlowe. Na dzień 31 grudnia 2018 r. jej portfel obejmuje nieruchomości inwestycyjne stanowiące 81% całego portfela (pod względem wartości).

Budynki biurowe Grupy zapewniają wygodę, elastyczne wnętrza i pełny komfort pracy. Położenie w samym sercu dzielnic biznesowych, w pobliżu najważniejszych szlaków komunikacyjnych, w tym międzynarodowych lotnisk, gwarantuje doskonałą komunikację nie tylko z resztą kraju, ale również z całym światem. Projekty Grupy zdobyły zaufanie znacznej liczby międzynarodowych korporacji i innych prestiżowych instytucji, w tym: BlackRock, Microsoft, Arvato Bertelsmann, Barry Callebaut, Jaguar Land Rover, IBM, KPMG, Fujitsu, Hitachi, Pandora, Allegro Group, Huawei, Bosch, UniCredit, Philip Morris, Roche, State Street, ExxonMobil.

Centra handlowe Grupy znajdują się zarówno w stolicach, jak również w mniejszych miastach w Polsce, Bułgarii, Chorwacji. Zawsze towarzyszy im wysoka pozycja w miastach w których się znajdują. Ich najemcami są duże koncerny międzynarodowe, jak również marki lokalne, takie jak: Carrefour, LPP, TK Max, Zara, H&M, Cinema City, New Yorker i inne.

Projekty w trakcie budowy

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa posiada 7 budynków biurowych i 1 centrum handlowe zaklasyfikowane jako projekty w trakcie budowy o łącznej wartości 817.219 zł (190.051 EUR), co stanowiło 9% całego portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości).

Aktywa przeznaczone na sprzedaż

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa posiada 1 budynek biurowy i grunty zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone na sprzedaż o łącznej wartości 327.643 zł (76.196 EUR), co stanowiło 3% całego portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości).

Grunty pod zabudowę komercyjną

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa posiada grunty zaklasyfikowane jako grunty pod zabudowę komercyjną o łącznej wartości 563.760 zł (131.107 EUR), co stanowiło 6% całego portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości). Grunty zawierają działki pod projekty, które Grupa planuje budować w nadchodzących latach, takie jak: City Rose Park 1&2, The Twist i Pillar stanowią 1% wartości portfela (30% wartości gruntów komercyjnych).

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

Projekty mieszkaniowe oraz grunty pod zabudowę mieszkaniową

Przez ponad 24 lat Grupa realizowała również projekty mieszkaniowe na sprzedaż, jednak obecnie stopniowo wycofuje się z tego segmentu rynku. Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa posiadała projekty mieszkaniowe oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 54.601 zł (12.698 EUR), co stanowiło 1% całości portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości).

Punkt 4.6.1. Analiza segmentowa nieruchomości inwestycyjnych

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

Punkt 4.6.1.1. Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa posiadała w swoim portfelu 42 nieruchomości wykazane jako nieruchomości inwestycyjne o łącznej powierzchni brutto 682 tys. m kw. i wartości 7.705.213 zł (1.979.158 EUR). Poziom najmu na dzień 31 grudnia 2018 r. sięgał 93%. Wartość portfela została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 6.9%. Średni okres najmu dla nieruchomości komercyjnych wynosił 3 lata, a średnia stawka czynszu wynosiła 16,3 EUR/m kw./miesiąc.

Okolo 53% ukończonych nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w Polsce, 13% znajduje się w Budapeszcie, 11% w Bukareszcie, 12% w Belgradzie, 6% w Zagrzebiu, a pozostałe 5% znajduje się w Sofii.

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości inwestycyjne generujące przychody na dzień 31 grudnia 2018 r. według krajów, w których działa Grupa:

Kraj	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Polska	325.200	48%	91%	949.540	53%
Budapeszt	125.500	18%	98%	237.741	13%
Belgrad	97.400	14%	94%	211.781	12%
Bukareszt	66.600	10%	94%	190.036	11%
Zagrzeb	34.400	5%	95%	104.812	6%
Sofia	32.700	5%	93%	98.000	5%
Razem	681.800	100%	93%	1.791.910	100%

Na dzień 31 grudnia 2018 r. nieruchomości biurowe stanowiły około 60% wartości portfela nieruchomości inwestycyjnych, a nieruchomości handlowe pozostałe 40%.

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości inwestycyjne generujące przychody na dzień 31 grudnia 2018 r. według typu powierzchni:

Typ powierzchni	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Biurowe	501.200	74%	93%	1.072.168	60%
Handlowe ¹	180.600	26%	95%	719.742	40%
Razem	681.800	100%	93%	1.791.910	100%

¹ Zawiera powierzchnię Avenue Center w Chorwacji.

Punkt 4.6.1.1.1. Portfel nieruchomości biurowych

Na dzień 31 grudnia 2018 r. portfel nieruchomości biurowych Grupy składał się z 38 budynków biurowych. Powierzchnia najmu brutto wynosiła 501 tys. m kw. w porównaniu do 474 m kw. w 2017 r. Łączna wartość portfela nieruchomości biurowych na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła 1.072.168 EUR wobec 1.017.771 EUR na dzień 31 grudnia 2017 r. Wzrost wartości wynika głównie z ukończenia dwóch budynków Green Heart w Belgradzie oraz z istniejącego na zakupionej działce (Center Point 3) budynku biurowego w Budapeszcie, częściowo skompensowane przeklasyfikowaniem budynku biurowego GTC White House do aktywów przeznaczonych na sprzedaż. Budynki biurowe Grupy zlokalizowane są w Polsce, oraz stolicach państw z rejonu SEE i CEE: Budapeszt, Belgrad, Zagrzeb, Bukareszt i Sofia. (Avenue Center które stanowi część biurową Avenue Mall Zagreb jest zaprezentowane razem z Avenue Mall Zagreb w części opisującej centra handlowe, podobnie jak Sofia Tower zaprezentowana jest razem z Mall of Sofia).

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych na dzień 31 grudnia 2018 r. według krajów w których działa Grupa:

Kraj	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Polska	211,700	42%	89%	432.610	40%
Budapeszt	125,500	25%	98%	237.740	22%
Belgrad	97,400	20%	94%	211.782	20%
Bukareszt	66,600	13%	94%	190.036	18%
Razem	501,200	100%	93%	1.072.168	100%

Punkt 4.6.1.1.1.1. Portfel nieruchomości biurowych w Polsce

Całkowita powierzchnia najmu brutto w 17 budynków biurowych w Polsce wynosiła 212 tys. m kw. Biurowce zlokalizowane są w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Katowicach, Poznaniu, Wrocławiu i Gdańsku. Poziom najmu wynosił 89%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 3 lata, a średnia stawka czynszu wynosiła 14,2 EUR/m. kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,3% i wynosiła 432.610 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r., w porównaniu do 429.979 EUR na dzień 31 grudnia 2017 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Polsce:

Nieruchomość	Lokalizacja	Udział GTC	Całkowita pow.	Rok ukończenia
			najmu brutto	
		(%)	(m kw.)	
Galileo	Kraków	100%	10.600	2003
Globis Poznań	Poznań	100%	13.500	2003
Newton	Kraków	100%	10.800	2007
Edison	Kraków	100%	10.900	2007
Nothus	Warszawa	100%	9.600	2007
Zephirus	Warszawa	100%	9.600	2008
Globis Wrocław	Wrocław	100%	16.100	2008
University Business Park	Łódź	100%	20.200	2010
Francuska Office Centre	Katowice	100%	23.000	2010
Corius	Warszawa	100%	9.600	2011
Pascal	Kraków	100%	5.900	2014
Pixel	Poznań	100%	14.600	2013
University Business Park	Łódź	100%	20.200	2016
Sterlinga Business Center	Łódź	100%	13.400	2010
Neptun Office Center	Gdańsk	100%	16.100	2014
Artico	Warszawa	100%	7.600	2017
		Razem	211.700	

Punkt 4.6.1.1.2. Portfel nieruchomości biurowych w Budapeszcie

Łączna powierzchnia najmu brutto w 6 budynkach biurowych Grupy w Budapeszcie obejmuje 126 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 98%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 1,9 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 12,3 EUR/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,4% i wynosiła 237.740 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r. w porównaniu do 228.865 EUR na dzień 31 grudnia 2017 r. Różnica wynika głównie z zakupu budynku biurowego (istniejącego na zakupionej działce przeznaczonej pod budynek Center Point 3) oraz wzrostu wartości budynku biurowego Duna Tower w następstwie wzrostu stawek czynszu. Wzrost został częściowo skompensowany przez przeklasyfikowanie GTC White House do aktywów przeznaczonych na sprzedaż na skutek podpisania podstawowych warunków sprzedaży (term sheet) w styczniu 2019 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Budapeszcie:

Nieruchomość	Lokalizacja	udział GTC	Całkowita pow.	Rok ukończenia
			najmu brutto	
		(%)	(m kw.)	
Center Point I&II	Budapeszt	100%	40.900	2004/2006
Duna Tower	Budapeszt	100%	31.300	2006
Spiral	Budapeszt	100%	30.600	2009
Metro	Budapeszt	100%	16.200	2010
Center Point 3 ¹	Budapeszt	100%	6.500	-
		Razem	125.500	

¹ Nieruchomość nabyta w 2018 r. jako działka pod zabudowę z obecnie istniejącym małym budynkiem biurowym.

Punkt 4.6.1.1.3. Portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie

Łączna powierzchnia najmu netto w 6 budynkach biurowych Grupy w Belgradzie obejmuje 97 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 94%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 2,8 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 16,0 EUR/m

kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 8,3% i wynosiła 211.782 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r., w porównaniu do 163.181 EUR na dzień 31 grudnia 2017 r. Wzrost wynika głównie z ukończenia 2 budynków biurowych w ramach projektu Green Heart.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie:

Nieruchomość	Lokalizacja	udział GTC	Całkowita pow.	Rok ukończenia
			najmu brutto	
		(%)	(m kw.)	
GTC House	Belgrad	100%	13.300	2005
Avenue 19	Belgrad	100%	16.800	2008
FortyOne faza I	Belgrad	100%	10.100	2015
FortyOne faza II	Belgrad	100%	7.200	2016
FortyOne faza III	Belgrad	100%	10.700	2017
Belgrade Business Center	Belgrad	100%	17.700	2009
Green Heart (2 budynki)	Belgrad	100%	21.600	2018
		Razem	97.400	

Punkt 4.6.1.1.4. Portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie

Powierzchnia biurowa

Łączna powierzchnia najmu brutto w 5 budynkach biurowych w Bukareszcie obejmuje 67 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 94%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 3 lata, a średnia stawka czynszu wynosiła 18,8 EUR/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,4% i wynosiła 190.036 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r., w porównaniu do 195.746 EUR na dzień 31 grudnia 2017 r. Spadek ten wynika z nieznacznego spadku wartości budynku biurowego City Gate.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie:

Nieruchomość	Lokalizacja	udział GTC	Całkowita pow.	Rok ukończenia
			najmu brutto	
		(%)	(m kw.)	
City Gate	Bukareszt	100%	47.600	2009
Premium Point	Bukareszt	100%	6.400	2009
Premium Plaza	Bukareszt	100%	8.500	2008
Cascade Office	Bukareszt	100%	4.200	2005
		Razem	66.700	

Punkt 4.6.1.1.5. Portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu

Łączna powierzchnia najmu projektów biurowych w Zagrzebiu obejmuje 7 tys. m kw. w jednym projekcie biurowym. Poziom najmu oraz wartość księgowa portfela nieruchomości biurowych w Zagrzebiu zostały uwzględnione w danych dotyczących Avenue Mall Zagreb.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu:

Nieruchomość	Lokalizacja	udział GTC	Całkowita pow.	Rok ukończenia
			najmu brutto	
		(%)	(m kw.)	
Avenue Center	Zagreb	70%	7.000	2007
		Razem	7.000	

Punkt 4.6.1.1.6. Portfel nieruchomości biurowych w Sofii

Łączna powierzchnia najmu projektów biurowych w Sofii obejmuje 10 tys. m kw. w jednym projekcie biurowym. Poziom najmu oraz wartość księgowa portfela nieruchomości biurowych w Sofii zostały uwzględnione w danych dotyczących Mall of Sofia.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Sofii:

Nieruchomość	Lokalizacja	udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
		(%)	(m kw.)	
Sofia Tower ¹	Sofia	100%	10.300	2006
		Razem	10.300	

¹ Nieruchomość nabyta w 2018 r.

Punkt 4.6.1.1.2. Portfel nieruchomości handlowych

Na dzień 31 grudnia 2018 r. portfel nieruchomości handlowych Grupy składał się z 4 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 181 tys. m kw. w porównaniu do 147 tys. m kw. na dzień 31 grudnia 2017 r. Łączna wartość portfela nieruchomości handlowych na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła 719.742 EUR w porównaniu do 631.412 EUR na dzień 31 grudnia 2017 r. Wzrost wartości wynika głównie z zakupu Mall of Sofia i wzrostu wartości Galerii Jurajskiej na skutek poprawy wyników operacyjnych.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych na dzień 31 grudnia 2018 r. według krajów w których działa Grupa:

Kraj	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu %	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Polska	113.500	63%	94%	516.930	72%
Zagrzeb ¹	34.400	19%	95%	104.812	15%
Sofia ¹	32.700	18%	98%	98.000	14%
Razem	180.600	100%	95%	719.742	100%

¹ Zawiera powierzchnię Avenue Center w Chorwacji i Sofia Tower w Bułgarii.

Punkt 4.6.1.1.2.1. Portfel nieruchomości handlowych w Polsce

Całkowita powierzchnia najmu brutto w 2 centrach handlowych w Polsce, w Warszawie i Częstochowie, wynosiła 113.5 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 94%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 4,1 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 21,1 EUR/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 5,6% i wynosiła 516.930 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r., w porównaniu do 526.700 EUR na dzień 31 grudnia 2017 r. Spadek wartości wynikał głównie z spadku wartości Galerii Północnej co zostało częściowo skompensowane wzrostem wartości Galerii Jurajskiej na skutek poprawy jej wyników.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Polsce:

Nieruchomość	Lokalizacja	udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
		(%)	(m kw.)	
Galeria Jurajska	Częstochowa	100%	48.700	2009
Galeria Północna	Warszawa	100%	64.800	2017
		Razem	113.500	

Punkt 4.6.1.1.2.2. Portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu

Łączna powierzchnia najmu netto w 1 centrum handlowym w Zagrzebiu, obejmuje 34 tys. m kw. (uwzględnia Avenue Center). Poziom najmu wynosił 95%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 2,6 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 20,6 EUR/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 6,7% i wynosiła 104.812 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r. (uwzględnia Avenue Center), w porównaniu do 104.712 EUR na dzień 31 grudnia 2017 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu:

Nieruchomość	Lokalizacja	udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
		(%)	(m kw.)	
Avenue Mall Zagreb ¹	Zagrzeb	70%	34.300	2007
		Razem	34.300	

¹ Zawiera powierzchnię Avenue Center w Chorwacji.

Punkt 4.6.1.1.2.2. Portfel nieruchomości handlowych w Sofii

Łączna powierzchnia najmu netto w 1 centrum handlowym w Sofii, obejmuje 33 tys. m kw. (uwzględnia Sofia Tower). Poziom najmu wynosił 98%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 4,3 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 19,8 EUR/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,5% i wynosiła 98.000 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r. (uwzględnia Sofia Tower).

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Sofii:

Nieruchomość	Lokalizacja	udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
		(%)	(m kw.)	
Mall of Sofia ¹	Sofia	100%	32.700	2006
		Razem	32.700	

¹ Zawiera powierzchnię Sofia Tower w Bułgarii.

Punkt 4.6.1.2. Nieruchomości w budowie

Na dzień 31 grudnia 2018 r. portfel nieruchomości w budowie składał się z 8 budynków w budowie: 1 centrum handlowe i 7 budynków biurowych o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 113 tys. m kw. Łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła 817.219 zł (190.051 EUR).

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości w budowie:

Projekt	Segment	Lokalizacja	Udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Planowane ukończenie
Ada Mall	centrum handlowe	Belgrad, Serbia	100%	34.400	Q2 2019
Green Heart N1-N3	biuro	Belgrad, Serbia	100%	24.400	Q2 2019/ Q1 2020
Advance Business Center I	biuro	Bukareszt, Rumunia	100%	15.600	Q2 2019
Matrix A	biuro	Zagrzeb, Chorwacja	100%	10.400	Q3 2019
Advance Business Center II	biuro	Bukareszt, Rumunia	100%	17.900	Q2 2020
Razem				113.100	

Punkt 4.6.1.3 Działki pod zabudowę komercyjną

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

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

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa posiadała grunty zaklasyfikowane jako grunty pod zabudowę komercyjną lub na sprzedaż o łącznej wartości 563.760 zł (131.107 EUR),. Grunty pod zabudowę komercyjną zawierają projekty, których realizację Grupa planuje rozpocząć w najbliższych latach.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości planowanych do rozpoczęcia budowy:

Projekt	Segment	Lokalizacja	Udział GTC	Całkowita pow. najmu netto (m kw.)
City Rose Park 1&2	biura	Bukareszt, Rumunia	100%	35.500
The Twist	biura	Belgrad, Serbia	100%	37.000
Pillar	biura	Budapeszt, Węgry	100%	29.000
Razem				101.500

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

Punkt 4.6.2. Aktywa przeznaczone na sprzedaż

Na dzień 31 grudnia 2018 r., Grupa posiadała nieruchomości zakwalifikowane jako aktywa przeznaczone na sprzedaż o łącznej wartości 327.643 zł (76.196 EUR), co stanowiło 3% całego portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości). Aktywa przeznaczone na sprzedaż obejmują budynek biurowy (GTC White House oraz grunty w Budapeszcie i Bukareszcie), które nie są kluczowe dla działalności.

Punkt 4.6.3. Projekty mieszkaniowe oraz grunty pod zabudowę mieszkaniową

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa posiadała projekt mieszkaniowy oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 54.601 zł (12.698 EUR), co stanowiło 1% całości portfela nieruchomości. Segment mieszkaniowy nie jest kluczowym segmentem dla Grupy i pozostałe grunty przeznaczone są na sprzedaż.

Punkt 4.7. Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy

Przegląd sytuacji rynkowej został przygotowany przez Grupę w oparciu o publicznie dostępne informacje i dotyczy najistotniejszych rynków na których działa Grupa.

Poniższy opis rynku nieruchomości jest w pełni oparty o publicznie dostępne raporty firm JLL, CBRE i Colliers i przedstawia jej opinię według stanu na koniec roku. Opis ten nie uwzględnia żadnych wydarzeń, które miały miejsce po zakończeniu roku.

Punkt 4.7.1. Rynek powierzchni biurowych

Polska

Warszawa: Rynek warszawski odnotował ogromny sukces w 2018 roku i wydaje się, że potencjał wzrostu nie został jeszcze wykorzystany. Popyt odnotowuje niespotykany poziom, wskaźnik powierzchni niewynajętych jest najniższy od 2012 r., przy prognozie jego dalszego spadku, a nowa podaż jest w pełni absorbowana przy rosnących czynszach. Miasto weszło na ścieżkę stałego wzrostu, o czym świadczy wiele czynników.

Trendem definiującym 2018 rok była, bez cienia wątpliwości, niezwykle aktywność operatorów oferujących elastyczne powierzchnie. W ubiegłym roku wynajęli oni 112.000 m kw. powierzchni. To, co wyróżnia te podmioty, to wyjątkowa kompozycja klientów, których próbują przyciągnąć, a są to: freelancerzy, start-upy, małe firmy i duże korporacje. Taka koncepcja wprowadza na warszawski rynek nowy model pracy i ciekawe pomysły na projekty, z których korzystają również bardziej tradycyjne rozwiązania biurowe.

Patrząc z bliska na rozkład popytu na powierzchnie biurowe w dzielnicach Warszawy, przoduje Centrum, gdzie w zeszłym roku odnotowano transakcje na 239.300 m kw., a następnie Mokotów gdzie wynajęto 219.700 m kw., a trzecie miejsce zajmuje dzielnica biznesowa, gdzie podpisano umowy na łącznie 162.000 m kw.

W wyniku tak znakomitego roku dla całej Warszawy aktywność najemców w 2018 roku objęła rekordowy poziom 856.600 m kw., który to wynik był o 4% wyższy niż w 2017 roku. W 2018 r. absorpcja netto powierzchni biurowej w Warszawie była o 50% wyższa niż nowa podaż, co oznacza, że poziom absorpcji ze strony rynku przekroczył podaż nowej powierzchni. Kolejnym przejawem zaufania do rynku powierzchni biurowych w Warszawie i znakomitą prognozą na przyszłość jest ekspansja firm już działających w mieście.

Drugą szeroko dyskutowaną cechą warszawskiego rynku biurowego jest wzrost podaży, szczególnie w centrum stolicy. Zmniejszenie poziomu wskaźnika powierzchni niewynajętych i wzrost popytu na te lokalizacje skłoniły deweloperów do zwrócenia uwagi na dzielnicę biznesową i centrum miasta.

Nowa podaż w 2018 r. wyniosła 232.700 m kw. Wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie uległ dalszemu spadkowi i do końca 2018 r. obniżył się do poziomu 8,7%, co jest najlepszym wynikiem od 2012 r. Wskaźnik powierzchni niewynajętych w Centrum wynosi obecnie 5,4%, co jest najniższym wynikiem od 2009 r. i oznacza, że dostępność opcji najmu w istniejących inwestycjach jest bardzo ograniczona. Przewidywane jest utrzymanie się tendencji spadkowej wskaźnika powierzchni niewynajętych w Warszawie w 2019 r.

Poziom czynszów dla najwyższej jakości powierzchni wzrósł w centrum Warszawy, ze względu na wysoki popyt, niski wskaźnik powierzchni niewynajętych i rosnące koszty budowy. Czynsze dla najwyższej jakości powierzchni na tych obszarach są obecnie notowane na poziomie od 17,0 euro do 23,5 euro/m kw./miesiąc, a najwyższej jakości aktywa znajdujące się w najlepszych lokalizacjach poza centrum na poziomie od 11,0 euro do 15,0 euro/m kw./miesiąc.

Miasta regionalne: Rok 2018 był rokiem prosperity gospodarczej dla Polski. Oprócz rankingu Tholons (w którym cztery polskie miasta znalazły się w Top 100 Super Miast), magazyn CEOWORLD uznał Polskę za drugi najlepszy kraj do inwestowania lub prowadzenia działalności gospodarczej w 2018 r. (pierwsze miejsce w tym rankingu zajęła Malezja).

Te spektakularne osiągnięcia przekładają się bezpośrednio na dynamicznie rozwijający się rynek biurowy w całym kraju. W tym roku liczni gracze już obecni w Polsce wzmocnili lokalną pozycję, a kilku nowych graczy weszło na rynki regionalne.

Rynek nieruchomości biurowych rozwija się dynamicznie. Dwóm miastom z zasobami powierzchni biurowej wynoszącymi powyżej 1 miliona m kw. (Kraków i Wrocław) depczą po piętach Trójmiasto (ponad 775.000 m kw.) i Katowice, które obecnie mają ponad 500.000 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej.

W 2018 r. na rynek poza Warszawą trafiło 57 inwestycji, oferujących łącznie prawie 511.200 m kw. (wzrost o 10% w skali roku). Projekty w fazie budowy na głównych rynkach regionalnych obejmują 900.000 m kw. i skupiają się głównie w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście.

W 2018 r. największy popyt odnotowano w Krakowie. Jego całkowita wielkość wyniosła 208.800 m kw., co stanowiło 32% całego popytu na największych rynkach w Polsce (bez Warszawy). Aktywność najemców w największych miastach Polski objęła ponad 644.800 m kw.

Ogólny wskaźnik powierzchni niewynajętych w ośmiu najważniejszych miastach regionalnych maleje i wynosi obecnie 8,4%. Wskaźnik ten spadł we wszystkich ośmiu największych miastach regionalnych w porównaniu z rokiem poprzednim. Pod koniec 2018 r., Szczecin zastąpił Poznań na pozycji miasta o najniższym wskaźniku powierzchni niewynajętej w Polsce.

W zakresie warunków najmu na głównych rynkach powierzchni biurowych w Polsce, ceny pozostały na względnie stabilnym poziomie. W 2018 r. część miast odnotowała wzrost w górnym zakresie cenowym czynszów wywoławczych dla najwyższej jakości powierzchni: Łódź, Poznań, Szczecin i Katowice (wzrost również w dolnym zakresie cenowym). Pewne niewielkie zmiany spodziewane są w ciągu najbliższych kilku kwartałów.

Bukareszt

W 2018 r. zasób nowoczesnych powierzchni biurowych powiększył się o 5%, osiągając poziom 2,91 mln. m kw. Na bukaresztański rynek trafiło siedem nowych budynków biurowych o łącznej powierzchni 144.000 m kw. Nowoczesny zasób powierzchni biurowych charakteryzował się zrównoważoną jakością, gdzie 49% z nich to budynki klasy A. Wskaźnik wynajęcia powierzchni w nowo oddanych obiektach biurowych wynosi 90%.

Podczas 2018 r. transakcje sprzedaży objęły 324.600 m kw. powierzchni, co stanowiło wynik o 8% niższy niż w 2017 r. Transakcje w zakresie nowego popytu i rozbudowy powierzchni objęły około 61.000 m kw., co stanowiło 19% całkowitej akcji leasingowej i stworzyło 6.000 miejsc pracy. Zdecydowana większość transakcji miała miejsce w budynkach biurowych klasy A. Sektory IT i wysokich technologii nadal dominują w skali całkowitej działalności leasingowej z udziałem wynoszącym 35%. Spółka CBRE szacuje, że w 2019 r. na rynek trafi 304.000 m kw. powierzchni.

Stawki czynszu dla najwyższej jakości nieruchomości pozostały na niezmiennym poziomie i są szacowane na 18,5 euro/m kw./miesiąc, podczas gdy czynsze wywoławcze wahają się od 16,5 euro/m kw./miesiąc w Północnym Bukareszcie do 10 euro/m kw./miesiąc w Południowym i Wschodnim Bukareszcie. Efektywny czynsz netto jest szacowany na 85-90% czynszu wywoławczego.

Na koniec 2018 r. ogólny wskaźnik powierzchni niewynajętych w Bukareszcie odnotował jeden z najniższych poziomów w najnowszej historii: 7,4% zasobu nowoczesnej powierzchni biurowej.

Budapeszt

Rynek nieruchomości biurowych w Budapeszcie wypracował dobre wyniki w 2018 roku. Najemcy zgłosili popyt na prawie 530.000 m kw. powierzchni biurowej, co stanowi wyraźny wzrost o 13% w porównaniu z rokiem 2017. Całkowita absorpcja netto wyniosła 228.000 m kw., w związku z czym wskaźnik powierzchni niewynajętych spadł do rekordowo niskiego poziomu 7,3% na koniec roku, w porównaniu do 7,5% rok wcześniej. Obraz ten nie jest jednak tak jednolity we wszystkich częściach rynku. Korytarz Vaci, centralna dzielnica biurowa i Północna Buda odnotowują niższe wskaźniki niewynajętych powierzchni w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Średni poziom czynszów wywoławczych dla całej powierzchni dostępnej w Budapeszcie uległ dalszemu wzrostowi do 12,2 euro/m kw./miesiąc. Pomimo nowej podaży, dostępność powierzchni klasy A skurczyła się w ciągu roku, a średni czynsz wywoławczy w tej kategorii wzrósł do 14,8 euro/m kw./miesiąc. Odnotowano wzrost czynszów w przedziale 5-9% we wszystkich częściach rynku i dla wszystkich kategorii jakości.

Perspektywy dla rynku biurowego są pozytywne, a plany na rok 2019 obejmują oddanie do użytku 126.000 m kw. nowej powierzchni biurowej. 44% z powyższej wielkości jest objęte wstępnymi umowami najmu; w porównaniu do zeszłego roku, rośnie również liczba projektów spekulacyjnych. Jednakże niedobory siły roboczej i gwałtownie rosnące koszty budowy wywierają presję na rynek deweloperski.

Belgrad

Zgodnie z najnowszymi trendami rynkowymi, renowacja istniejących budynków nadal dominowała w działalności deweloperskiej w 2018 r.

W roku 2018 zakończono budowę dwóch budynków biurowych w Belgradzie, zwiększając powierzchnię nieruchomości biurowych o 17.000 m kw. do 772.000 m kw. Obecnie trwają dalsze prace nad kilkoma innymi projektami.

W ostatnim roku aktywność na rynku była napędzana przez wzrost popytu wynikającego z przeprowadzek najemców i powiększania powierzchni najmu. Silny popyt obniżył wskaźnik powierzchni niewynajętych do poziomu 3,5% w zasobie nieruchomości biurowych klasy A i B. Czynsz dla najwyższej jakości nieruchomości utrzymywał się na poziomie 15,5-16,5 euro/m kw./miesiąc.

Sofia

W drugiej połowie roku rynek pracował na wysokich obrotach, a wielkość nowego popytu w całym mieście wyniosła ponad 53.000 m kw.

Dzięki kilku projektom wchodzącym w fazę budowy, zasób projektów w budowie wzrósł o około 88.000 m kw., osiągając w drugiej połowie roku prawie 360.000 m kw., a kolejne 200.000 m kw. znajduje się na etapie planowania. Większość przyszłych projektów zostanie zrealizowana w strefie podmiejskiej Sofii i w Centrum.

Ze względu na dużą liczbę projektów w fazie budowy, wstępne umowy najmu nadal obejmowały znaczącą część aktywności rynkowej. Tradycyjnie popyt utrzymywał się na wysokim poziomie, a aktywność na rynku napędzały sektory IT, outsourcingu i usług biznesowych.

Punkt 4.7.2. Rynek nieruchomości handlowych

Polska

Całkowity zasób powierzchni handlowych w Polsce przekroczył próg 14 milionów metrów kwadratowych GLA do końca 2018 roku. 419 centrów handlowych w kraju oferuje obecnie ponad 10,0 mln m kw. GLA, co stanowi 71% wszystkich zasobów. Pozostałe formaty obejmują parki handlowe i magazyny, które oferują 3,9 mln m kw. GLA (27%) oraz centra outletowe, z 0,25 miliona m kw. (2%).

Rok 2018 zakończył się dodaniem 435.000 m kw. nowej powierzchni handlowej we wszystkich formatach sprzedaży, podobnie do wyników roku 2017, kiedy to na rynek weszło około 466.000 m kw. powierzchni. Co ciekawe, w 2018 r. żadne projekty handlowe nie zostały zamknięte, w przeciwieństwie do roku poprzedniego.

W 2018 r. otwarto dwadzieścia dziewięć nowych obiektów handlowych: dziesięć centrów handlowych, dziesięć parków handlowych, osiem samodzielnych sklepów detalicznych i jedno centrum outletowe. Rozbudowano trzynaście istniejących projektów.

W ciągu roku gęstość centrów handlowych w Polsce wzrosła z 255 m kw. do 262 m kw. na 1.000 mieszkańców, zbliżając się do średniej w Europie Zachodniej wynoszącej 276 m kw. Należy jednak zauważyć, że dane te nie obejmują powierzchni handlowej na głównych ulicach miast, która to forma sprzedaży osiąga w Polsce słabsze wyniki w porównaniu z Europą

Zachodnią. Jeżeli uwzględnimy powyższy fakt w statystykach, ogólny dystans pomiędzy gęstością handlu detalicznego w Polsce i Europie Zachodniej będzie nadal znaczny.

Obecnie w centrach handlowych powstaje około 269.000 m kw. GLA, z czego 73% (196.000 m kw.) ma zostać oddanych do użytku w 2019 r. To o 40% mniej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Wraz z rozwojem rynku detalicznego w Polsce centra handlowe odnotowują stały wzrost oferty gastronomicznej i rozrywkowej, co zapewnia świetne możliwości dalszego rozwoju. Powyższy fakt jest zgodny ze zmieniającą się funkcją projektów handlowych, które poszerzyły swoją atrakcyjność poza podstawowe doświadczenie związane z zakupami. W skutek powyższego trendu, właściciele często koncentrują się na rozszerzeniu oferty rozrywkowej, udostępniając klientom takie usługi, jak kina, kluby fitness, strefy edukacyjne dla dzieci, przestrzenie do pracy i biblioteki. Równocześnie z roku na rok maleje udział operatorów sklepów spożywczych i sklepów z artykułami do majsterkowania w całkowitej podaży nowej GLA.

Chociaż udział handlu elektronicznego w całkowitej sprzedaży detalicznej rośnie, wizyta w tradycyjnym centrum handlowym wciąż jest pierwszym wyborem dla większości kupujących (według Statista, udział handlu elektronicznego w całkowitej sprzedaży detalicznej w 2018 r. wyniósł około 4,3%).

W 2018 r. sklepy detaliczne prowadziły ciągłą, lecz selektywną ekspansję na terenie całego kraju. W ubiegłym roku na polskim rynku pojawiło się dwadzieścia dziewięć nowych międzynarodowych marek, co oznacza niewielki wzrost wobec 2017 r. i potwierdza, że Polska jest nadal jednym z najbardziej atrakcyjnych miejsc dla sprzedawców detalicznych.

Rok 2018 dowiódł, że polski rynek zmierza w kierunku sprzedaży wielokanałowej. Na rynku pojawiło się wiele nowych koncepcji sprzedaży, najczęściej łączących różne kanały dystrybucji i zaawansowane rozwiązania cyfrowe, takie jak sklep IKEA w centrum handlowym Blue City w Warszawie, który jest pierwszym na świecie przykładem tej koncepcji firmy. Fuzje i przejęcia również okazały się długofalowym trendem (np. Sieć OBI zajęła kilka miejsc po zamkniętych sklepach Praktiker, a Carrefour w niektórych lokalizacjach przejął miejsce po zamkniętych delikatesach Piotr i Paweł).

Warszawa tradycyjnie odnotowuje najwyższe czynsze w najlepszej jakości centrach handlowych, osiągając poziom 130 euro/m kw./miesiąc. Najwyższe czynsze dotyczą sklepów o powierzchni około 100 m kw. przeznaczonych na asortyment związany z modą i dodatkami, znajdujących się w najlepiej funkcjonujących projektach w danym mieście. Poziom czynszów w innych dużych miastach pozostawał na względnie stabilnym poziomie w porównaniu do 2017 r., sięgając od 42 euro/m kw./miesiąc do 60 euro/m kw./miesiąc.

Niedzielny zakaz handlu stał się szczególnie sporną kwestią w 2018 roku. Skutki zakazu handlu w niedzielę były do niedawna nieznane. Główny wniosek jest taki, że ogólny zakaz negatywnie wpłynął na wysokość ruchu w centrach handlowych, ale w mniejszym stopniu niż przewidywano. Pomimo spadku liczby odwiedzin, odnotowano ogólny wzrost obrotów. W 2018 r. handel był dozwolony w pierwszą i ostatnią niedzielę każdego miesiąca; w 2019 r. zakaz zostanie rozszerzony, a handel będzie dozwolony jedynie w ostatnią niedzielę każdego miesiąca. W 2020 r. handel zostanie zakazany we wszystkie niedziele z wyjątkiem siedmiu (w okresie przedświątecznym oraz w ostatnią niedzielę w styczniu, kwietniu, czerwcu i sierpniu).

Belgrad

Obecny zasób powierzchni handlowej wynosi 250.000 m kw. w centrach handlowych, co przekłada się na wskaźnik nasycenia w wysokości 150 m kw. na 1.000 mieszkańców (wciąż jeden z najniższych w Europie).

Aktywność budowlana w stolicy pozostała na wysokim poziomie przy 170.000 m kw. powierzchni handlowej w trakcie budowy, gdzie na rynku handlowym w Belgradzie znajdują się obecnie trzy duże place budowy. Pierwsze centrum handlowe które ma zostać oddane do użytku w II kw. to Ada Mall, realizowane przez spółkę GTC, a następnie realizacja dwóch kolejnych projektów spodziewana jest w 2020 r., a mianowicie IPM przez spółkę MPC Properties (44.000 m kw.) i największy z trzech projektów, BW Galerija (93.000 m kw.). Ponadto spółka BIG CEE ogłosiła powiększenie istniejącego centrum handlowego BIG Fashion o kompleks wielofunkcyjny obejmujący park handlowy. Co więcej, szwedzka IKEA ogłosiła budowę parku handlowego na działce przyległej do istniejącego sklepu w Bubanj Potok.

Sofia

Po okresie intensywnego rozwoju w ciągu ostatniej dekady rynek deweloperski w Sofii odnotował spowolnienie i nie trafiły na niego żadne nowe projekty. Ponieważ rynek handlu detalicznego w Sofii jest uważany za dobrze rozwinięty w zakresie nowoczesnego handlu detalicznego, deweloperzy zaczęli skupiać się na miastach drugorzędnych w Bułgarii, przy czym przyszła podaż w stolicy opiera się głównie na programach mieszkaniowych.

Rynek handlu detalicznego nadal odnotowuje duży popyt, a wybrane duże debiuty rynkowe, które miały miejsce od początku roku, obejmują The Body Shop, który otworzył swój flagowy sklep w The Mall, a także pierwszy sklep NYX Professional Makeup, który wszedł na rynek otwierając sklep na głównej ulicy handlowej Sofii. Ponadto na lotniskach w Warnie i Burgas otwarto pierwsze sklepy Victoria's Secret.

Kilku innych sprzedawców detalicznych ogłosiło swoje plany wejścia na rynek, takich jak największa niemiecka sieć z modą i wyposażeniem wnętrz Kik, japońska sieć sklepów specjalizująca się w towarach dla gospodarstw domowych i dobrach konsumpcyjnych Miniso oraz polski dyskontowy sprzedawca odzieży i artykułów gospodarstwa domowego Pepco.

Punkt 4.7.3. Rynek nieruchomości inwestycyjnych

Polska

Łączna wielkość inwestycji odnotowana w Polsce w 2018 r. osiągnęła imponującą wartość 7,2 mld euro, co stanowi bezprecedensowy wynik przewyższający najlepszy w historii rok 2006 r. o prawie 2,2 mld euro. W 2018 r. podział na sektory obejmował obrót w wysokości 2,75 mld euro w sektorze nieruchomości biurowych, 2,47 mld euro w nieruchomościach handlowych i 1,84 mld euro w sektorze przemysłowym. Ponadto w sektorze hotelowym dokonano transakcji na 120 mln euro.

W sektorze biurowym, po raz drugi w historii, wielkość inwestycji przewyższyła rekordowy wolumen z 2006 roku o ponad 20%. Wśród miast regionalnych na scenie inwestycyjnej dominowały Kraków i Wrocław, gdzie dokonano transakcji obejmujących 9 z 13 nieruchomości które były przedmiotem transakcji w tych miastach.

Aktywność inwestycyjna na rynku nieruchomości biurowych w drugiej połowie 2018 r. była bardzo duża i wydaje się że trend ten będzie trwać dalej w 2019 r., gdzie szereg transakcji czeka na zakończenie w pierwszym kwartale 2019 r. Stopa kapitalizacji dla najlepszej jakości powierzchni biurowych w Warszawie wynosi obecnie 4,75%. Stopa kapitalizacji w regionalnych ośrodkach miejskich wynosi obecnie 6,00%.

W sektorze handlowym pierwszy kwartał okazał się najsilniejszy, a kwartalny wolumen transakcji opiewał na 1,75 mld euro, co stanowiło ok. 70% rocznej wielkości transakcji w tym sektorze. Co więcej, wynik roczny za 2018 rok wskazuje na 20% wzrost wolumenów w porównaniu do 2017 r. (2,07 mld euro w transakcjach w sektorze handlowym).

Stopa kapitalizacji dla centrów handlowych osiągalna dla najlepiej zlokalizowanych, najlepszych w swojej klasie, dominujących, dużych obiektów w Polsce kształtuje się obecnie na poziomie 4,9%, stopa kapitalizacji dla głównych ulic handlowych wynosi około 4,0%, podczas gdy najlepsze parki handlowe osiągać mają poziom około 6,8 %.

Bukareszt

Wielkość rynku inwestycyjnego w nieruchomości w Rumunii w 2018 r. była szacowana na około 900 mln euro, co stanowi wynik nieco niższy od odnotowanego w 2017 r. (963 mln euro). Jednakże kilka transakcji na różnych etapach negocjacji zostało przełożonych na później i najprawdopodobniej zostaną one zrealizowane w pierwszej połowie 2019 r. Ogólna liczba transakcji spadła, chociaż średnia wartość transakcji wzrosła i wyniosła około 31 mln euro.

Bukareszt odpowiadał za ponad 78% całkowitego wolumenu inwestycji, głównie za sprawą dwóch bardzo dużych transakcji biurowych, które zostały zrealizowane odpowiednio w 2 i 3 kw. Rynek został zdominowany przez transakcje biurowe (50%), natomiast aktywa handlowe objęły około 35%.

Największą transakcją zarejestrowaną w 2018 r. było przejęcie The Bridge, parku biurowego o powierzchni 52.000 m kw. w centralno-zachodniej części Bukaresztu, przez rumuńską grupę Dedeman. Powyższa transakcja oznaczała wejście na rynek

nieruchomości grupy, która zyskała sławę jako odnoszący największe sukcesy sprzedawca produktów z kategorii „zrób to sam” w Rumunii.

Prognoza makroekonomiczna dla Rumunii jest nadal pozytywna, pomimo ostatnich obaw. W pierwszych dziewięciu miesiącach 2018 r. kraj ten osiągnął jeden z najwyższych wyników wzrostu w UE (przy szacowanym wzroście PKB na poziomie 4,2%) i oczekuje się, że utrzyma ten poziom również w 2019 r. Po stronie finansowania warunki zbliżają się do tych, których można spodziewać się na głównych rynkach Europy Środkowowschodniej.

W związku z tym, optymizm inwestorów jest silny, a poziom zaufania jest na jednym z najwyższych w historii poziomów, przy szacunkach, że łączny wolumen za 2019 r. przekroczy poziom 1 mld euro.

W całym roku stopy kapitalizacji dla nieruchomości handlowych, biurowych i przemysłowych spadły o 25 punktów bazowych, przy najwyższej rentowności zanotowanej dla nieruchomości handlowych na poziomie 7,00%, dla najlepszych powierzchni biurowych na poziomie 7,25%, a stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości przemysłowych wyniosły 8,25%.

Budapeszt

Roczna wielkość inwestycji w 2018 r. osiągnęła poziom ok. 1,8 mld euro, co stanowi najwyższy roczny wolumen odnotowany od 2007 r. (około 2 mld euro). Rok 2018 był szóstym rokiem z rzędu charakteryzującym się stałym wzrostem apetytu inwestorów i rosnącym wolumenem transakcji.

Stopy kapitalizacji dla nieruchomości w najlepszych lokalizacjach wynoszą 5,75% dla powierzchni biurowej, 7,25% dla powierzchni logistycznej i 5,75% dla centrów handlowych. Nabywcy krajowi pozostają najbardziej aktywną grupą nabywców, generując 56% rocznego wolumenu transakcji. Chociaż apetyt na produkty inwestycyjne pozostaje wysoki, prognozujemy, że w 2019 r. aktywność inwestycyjna będzie nieco poniżej poziomu z 2018 r. ze względu na brak podaży.

Sofia

Największą aktywność w 2018 r. odnotowano na rynku bułgarskim, gdzie jego łączna wartość wyniosła około 530 mln euro, chociaż wynik ten był o 33% niższy niż w roku poprzednim.

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

Grupa aktywnie realizuje ustanowioną w tym zakresie politykę, która polega na wspomaganiu lokalnych społeczności mieszkających na terenie lub w pobliżu inwestycji realizowanych przez Grupę. Wsparcie takie przewiduje:

- poprawę lokalnej infrastruktury, w tym drogowej i komunikacyjnej. Infrastruktura tworzona w związku z realizowanymi inwestycjami lub na ich potrzeby jest przekazywana nieodpłatnie miastu do korzystania przez wszystkich mieszkańców. Ponadto przed przystąpieniem do realizacji projektów Grupy na działkach, które nie są zabudowane albo będą otaczały przyszłe inwestycje, tworzone są ogólnodostępne tereny zielone (skwery, parki etc.);
- sponsorowanie lokalnych inicjatyw – Grupa uczestniczy w lokalnych inicjatywach (np. „Bieg przez most”, bieg na 10 km z okazji 100lecia odzyskania niepodległości przez Polskę, partnerstwo podczas rodzinnego wyścigu rowerowego, turniej siatkówki plażowej,- Puchar śląska, stoiska edukacyjne fundacji WWF, DKMS, organizacje publiczne finansowane z 1% podatku. mobilne punkty krwiodawstwa, lokalna sztab WOŚP, flash mob z okazji 100lecia odzyskania niepodległości przez Polskę, warsztaty z okazji Dnia Autyzmu, renowacja strefy wypoczynkowej na rzece – Bulwary Jurajskiej) oraz je wspiera;
- certyfikacja ekologiczna – w trosce o ekologię inwestycje Spółki i Grupy są realizowane zgodnie z wytycznymi ekologicznej certyfikacji budynków (LEED i BREEAM).

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 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2018 r. oraz 2017 r. odpowiednio 72% i 71% 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 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2018 r. oraz 2017 r. odpowiednio 25% oraz 24% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców.

Znaczna większość umów wynajmu Grupy jest zawierana w euro i obejmuje klauzulę pełnej indeksacji czynszu w powiązaniu z EICP (europejski wskaźnik cen konsumpcyjnych). W przypadku zawarcia umowy najmu w innej walucie umowa taka jest przeważnie 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 12 miesięcy zakończonym w dniu 31 grudnia 2018 r. oraz w dniu 31 grudnia 2017 r., wynosiły odpowiednio 3% i 5% 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 40.125 EUR i zysk w wysokości 148.562 EUR odpowiednio w okresie 12 miesięcy zakończonym w dniu 31 grudnia 2018 r. i w dniu 31 grudnia 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 31 grudnia 2018 r. szacunkowo 92% wartości kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi. Wzrosty stóp procentowych zazwyczaj zwiększają koszty finansowania ponoszone przez Grupę. Np. zmiana o 50 p.p. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 3.513 zł (817 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 r., -0,328% na dzień 2 stycznia 2018 r. oraz -0,3100 na dzień 2 stycznia 2019 r. (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).

Wpływ zmian kursów walut obcych

Za okresy 12 miesięcy zakończone w dniu 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2018 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, czeskich koronach, 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 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. Spółka 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 19 Avenue w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 101.000 zł (24.000 EUR).

W dniu 30 kwietnia 2018 r. Spółka 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. Spółka nabyła spółkę zależną w Bułgarii, która jest właścicielem centrum handlowego Mall of Sofia i sąsiadującego biurowca w Sofii. Mall of Sofia oferuje 22.400 m kw. powierzchni handlowej oraz 10.300 m kw. powierzchni biurowej. 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 2018 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 0,33 zł na akcje. Spółka umożliwiła 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 w kwocie 113.500 zł (26.500 EUR), a wypłaciła dywidendę w wysokości 41.700 zł (9.700 EUR) pozostałym akcjonariuszom.

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

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

W sierpniu 2018 r. Globis Wrocław i Santander Bank zawarły nową umowę kredytową. Suma pożyczki wyniosła 98.200 zł (23.100 EUR).

W dniu 10 września 2018 r. Spółka 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 3.333,34 zł.

We wrześniu Grupa nabyła działkę niedaleko budynku biurowego Center Point w Budapeszcie za kwotę 70.120 zł (16.500 EUR). Na działce znajduje się budynek biurowy o powierzchni 6.000 m kw., który Grupa zamierza zburzyć i wybudować w jego miejsce budynek oferujący 35.500 m kw. powierzchni biurowej.

W dniu 31 października 2018 r. Grupa spłaciła w całości pożyczkę udzieloną przez mBank dla budynku Artico w wysokości 55.200 zł (13.000 EUR).

W grudniu 2018 r. Artico i Bank Oszczędności podpisały nową umowę pożyczki. Całkowita kwota pożyczki w wysokości 62.000 zł (14.500 EUR) została wypłacona w styczniu 2019 r.

W grudniu 2018 r. Grupa i Raiffeisen Bank podpisały umowę pożyczki na refinansowanie kompleksu biurowego FortyOne w Belgradzie. Grupa spłaci w całości istniejącą pożyczkę w wysokości 111.800 zł (26.000 EUR) i zaciągnie nową pożyczkę w wysokości 172.000 zł (40.000 EUR).

W lutym 2019 r. Grupa podpisała podstawowe warunki sprzedaży (term sheet) biurowca GTC White House w Budapeszcie. W rezultacie na dzień 31 grudnia 2018 r. dane aktywa prezentowane są jako aktywa przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości godziwej 300.000 zł (70.000 EUR).

Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na 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 przeznaczone 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, ujemnie się bezpośrednio w innych całkowitych przychodach, a nieefektywną część (o ile taka wystąpi) ujemnie się w zysku lub stracie netto. Klasyfikacja zabezpieczeń w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zależy od ich dojrzałości. W przypadku instrumentów pochodnych, które nie kwalifikują się do rachunkowości zabezpieczeń, wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej są ujmowane bezpośrednio w zysku lub stracie netto za dany rok. Wartość godziwa kontraktów terminowych (*interest rate swaps*) jest ustalana poprzez obliczenie bieżącej wartości przepływów pieniężnych każdego etapu transakcji, z uwzględnieniem kilku czynników ryzyka.

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

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 1.031.330 zł (11%) i wynosiła 10.134.775 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. Wzrost ten wynikał głównie z nabycia Mall of Sofia oraz z działalności deweloperskiej: głównie inwestycji w Ada Mall, GTC White House, Green Heart i Advance Business Center w połączeniu ze spadkiem wartości środków pieniężnych.

Aktywa

Wartość nieruchomości inwestycyjnych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną wzrosła o 1.007.822 zł (12%) do 9.086.192 zł na dzień 31 grudnia 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 412.522 zł; inwestycji w wysokości 482.092 zł, szczególnie w modernizację oraz rozbudowę dwóch budynków Green Heart (dawne GTC Square), ukończenie budynku biurowego White House, nieruchomości w budowie: Green Heart, Ada Mall, Advance Business Center i Matrix A, jak również rozpoznania 171.830 zł zysku z aktualizacji wyceny głównie budynku White House i Galerii Jurajskiej oraz projektów w budowie. Wzrost ten został częściowo skompensowany sprzedażą gruntów w kwocie 49.843 zł oraz przeklasyfikowaniem GTC White House i gruntów niezwiązanych z działalnością podstawową do aktywów przeznaczanych na sprzedaż w wysokości 327.703 zł.

Wartość aktywów przeznaczonych na sprzedaż wzrosła o 309.558 zł do 327.643 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. w porównaniu do 18.085 zł na dzień 31 grudnia 2017 r. głównie w wyniku przeklasyfikowania GTC White House do aktywów przeznaczanych na sprzedaż w następstwie podpisania listu intencyjnego w potencjalnym nabywcy tej nieruchomości.

Wartość udzielonych pożyczek udziałowcowi niekontrolującemu wzrosła do 44.213 zł na dzień 31 grudnia 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 w 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 274.444 zł (44%) do 345.961 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. w porównaniu do 620.405 zł na dzień 31 grudnia 2017 r., głównie w wyniku nabycia Mall of Sofia w wysokości 159.759 zł, działalności deweloperskiej, spłaty zadłużenia i obligacji, refinansowania kredytów co zostało częściowo skompensowane sprzedażą działek oraz emisją obligacji.

Pasywa

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 482.932 zł (11%) do 4.795.998 zł na dzień 31 grudnia 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 257.125 zł, nowej pożyczki dla Belgrade Business Center w wysokości 97.743 zł, refinansowania kredytu dla Avenue Mall Zagreb w wysokości 209.100 zł, refinansowania pożyczki dla Globis Wrocław w wysokości 99.138 zł i emisji obligacji korporacyjnych w wysokości

85.687 zł, oraz dodatkowego ciągnięcia kredytu w wysokości 276.000 zł dla projektów w budowie. Wzrost został częściowo skompensowany spłatą obligacji w wysokości 231.400 zł oraz standardową amortyzacją kredytów.

Wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 73.404 zł (14%) do 598.216 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. w porównaniu do 524.812 zł na dzień 31 grudnia 2017 r., głównie w wyniku aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Kapitał własny

Wartość kapitałów wzrosła o 463.509 zł (12%) do 4.389.419 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. w porównaniu do 3.925.910 zł na dzień 31 grudnia 2017 r. głównie w wyniku wypłacenia 392.892 zł zysku częściowo skompensowanego wypłatą dywidendy w wysokości 41.167 zł i inne straty kapitału własnego w wysokości 112.274 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 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 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 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. wzrosły o 114.695 zł i wyniosły 636.715 zł. W ciągu tego okresu Grupa zwiększyła przychody z tytułu wynajmu dzięki ukończeniu i wynajęciu FortyOne III, Galerii Północnej oraz Artico, które zostały ukończone w trakcie III i IV kwartału 2017 r. oraz budynku GTC White House ukończonego w II kwartale 2018 r. Budynki te wygenerowały 67.715 zł przychodów z najmu w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. Dodatkowo nabyte w III kwartale 2017 r. budynki Cascade Office i Belgrade Business Center jak również nabyte w II kwartale 2018 r. centrum handlowe Mall of Sofia

wygenerowały 39.776 zł przychodów z najmu w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 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 roku 2017 wynosiły 12.158 zł, a w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. nie istniały.

Koszty usług

Koszty z tytułu usług wzrosły o 27.553 zł i wyniosły 164.141 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. w wyniku ukończenia i nabycia budynków komercyjnych wspomnianych powyżej, które wygenerowały 29.308 zł kosztów. Wzrost kosztów z tego tytułu został częściowo skompensowany sprzedażą aktywów nie związanych z działalnością główną Grupy, które skompensowały wzrost o kwotę 3.587 zł.

Przychody/koszty ze sprzedaży domów i gruntów

Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 6.766 zł i wyniosły 19.325 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. i pochodziły głównie ze sprzedaży ostatniego etapu Osiedla Konstancja. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych spadł o 2.895 zł i wyniósł 16.328 zł.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 83.271 zł i wyniósł 475.571 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. Zysk brutto z wynajmu i usług wzrósł o 87.142 zł i wyniósł 472.574 zł w porównaniu do 385.432 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 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 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. wyniosła 74% w porównaniu do 74% za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r.

Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. spadł o 3.871 zł i wyniósł 2.997 w porównaniu do 6.868 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 21.265 zł i wyniosły 43.629 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. w porównaniu do 64.894 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r. głównie w wyniku różnic w wycenie programu motywacyjnego. Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, spadły o 358 zł i wyniosły 48.791 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. Rozpoznano przychody z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych w wysokości 5.162 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. (cena akcji 8,19 zł/akcja) wobec 15.745 zł kosztów z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r.

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

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości aktywów za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. wyniósł 171.830 zł w porównaniu do 629.767 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości projektów Ada Mall, GTC White House, Green Heart, Advance Business Center i Galerii Jurajskiej.

Pozostałe koszty netto

Pozostałe koszty netto (pomniejszone o pozostałe przychody) związane z due diligence i rozwojem oraz gruntami, wyniosły 14.142 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 5.629 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 r.

Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych

Strata z tytułu różnic kursowych wyniosła 1.023 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 20.888 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r.

Przychody finansowe

Przychody finansowe i wyniosły 1.603 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. wobec 996 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r.

Koszty finansowe

Koszty finansowe wzrosły o 5.830 zł i wyniosły 128.653 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. wobec 122.823 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 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 2,8% w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 r. do poziomu 2,7% w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Zysk przed opodatkowaniem

Zysk przed opodatkowaniem w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. wyniósł 452.402 zł w porównaniu do 800.637 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 r. głównie na skutek mniejszego zysku z aktualizacji wyceny.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. wyniósł 59.510 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 27.492 zł oraz podatek odroczony w wysokości 31.661 zł.

Zysk netto

Zysk netto w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. wyniósł 392.892 zł w porównaniu do 664.459 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 r. Zysk netto wynika głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów, a w szczególności wartości nieruchomości w budowie w wysokości 171.830 zł w porównaniu do 629.767 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 r. wzrost wynikał również ze znacznego wzrostu zysku z działalności operacyjnej co znajduje odzwierciedlenie w zysku przed opodatkowaniem, zyskiem z aktualizacji wyceny nieruchomości i płatnościami w formie akcji własnych wzrósł o 88.795 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. w porównaniu do okresu 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 r.

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 r. swoją działalność w Bułgarii prowadzi 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 oraz sprzedaży innych centrów handlowych w Bułgarii, Zarząd zdecydował zaprezentować Sofię jako osobny segment.

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów z tytułu wynajmu za lata zakończone dnia 31 grudnia 2018 r. oraz 31 grudnia 2017 r.:

Portfolio	31 grudnia 2018 r.			31 grudnia 2017 r.		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	334.535	(104.395)	230.140	269.327	(83.879)	185.448
Belgrad	83.622	(18.119)	65.503	66.116	(15.447)	50.669
Budapeszt	93.033	(22.019)	71.014	86.925	(20.777)	66.148
Bukareszt	73.951	(15.319)	58.632	67.687	(15.681)	52.006
Zagrzeb	46.843	(15.924)	30.919	45.935	(15.940)	29.995
Sofia	24.056	(4.693)	19.363	-	-	-
Inne (*)	-	-	-	12.121	(4.087)	8.034
Razem	656.040	(180.469)	475.571	548.111	(155.811)	392.300

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

Analiza segmentowa aktywów i pasywów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 została przedstawiona w tabeli poniżej:

31 grudnia 2018 r.								
Portfolio	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty i obligacje	Rezerwa z tytułu podatku odroczo- nego	Inne	Pasywa razem
Polska	4.314.775	58.295	28.139	4.401.209	2.122.755	309.935	71.187	2.503.877
Belgrad	1.544.083	51.531	10.612	1.606.226	611.641	61.400	75.190	748.231
Budapeszt	1.525.468	60.613	5.457	1.591.538	486.468	48.607	50.974	586.049
Bukareszt	922.135	56.029	26.557	1.004.721	471.646	47.653	42.807	562.106
Zagrzeb	586.623	17.179	47.425	651.227	206.400	72.137	38.253	316.790
Sofia	552.752	16.856	7.160	576.768	275.389	31.016	13.868	320.273
Inne (*)	46.913	47	-	46.960	-	-	5.091	5.091
Nie przydzielono	-	253.580	2.546	256.126	649.094	27.468	26.377	702.939
	9.492.749	514.130	127.896	10.134.775	4.823.393	598.216	323.747	5.745.356

(*) 31 maja 2018, Grupa nabyła Mall of Sofia (nota 3).

Analiza segmentowa aktywów i pasywów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 została przedstawiona w tabeli poniżej:

31 grudnia 2017 r.

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty i obligacje	Rezerwa z tytułu podatków odroczonego	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	79.364	1.114	3.041	83.519	-	-	1.397	1.397
Inne (*)	37.571	154	25	37.750	-	-	4.926	4.926
Nie przydzielono	-	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

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 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. i 2017 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r.
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	375.982	338.687
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(479.347)	(657.663)
Zmniejszenie stanu depozytów krótkoterminowych	76.483	
Nabycia udziałów w spółkach zależnych, udziałów mniejszościowych oraz nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(229.667)	(332.110)
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	3.312	(3.308)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	57.465	19.155
Sprzedaż udziałów jednostek zależnych, stowarzyszonych i współzależnych	4	5.322
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	5.554	46.633
Odsetki otrzymane	554	685
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	5.541	6.919
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(560.101)	(756.014)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów oraz emisji obligacji	815.054	1.099.176
Splata pożyczek i kredytów oraz obligacji	(690.936)	(427.220)
Wypłata dywidendy	(41.165)	(34.383)
Odsetki zapłacone	(119.741)	(111.302)
Koszty pozyskania kredytów	(9.087)	(13.539)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	(42.776)	
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(9.701)	(105.720)
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	(98.352)	407.012
Różnice kursowe z przeliczenia	8.027	(32.048)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(274.444)	(42.363)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	620.405	662.768
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	345.961	620.405

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 375.982 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. w porównaniu do 338.687 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 r.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 560.101 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r., w porównaniu do 756.014 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2017 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wynikały głównie z (i) inwestycji w budynki biurowe i komercyjne w budowie w wysokości 479.347 zł, co związane jest głównie z inwestycjami poniesionymi na centrum handlowe Galeria Północna (Warszawa), Ada Mall (Belgrad), Green Heart (Budapeszt) oraz GTC White House (Budapeszt) oraz (ii) nabycia Mall of Sofia w wysokości 159.759 zł, oraz zakupu działki w Budapeszcie w wysokości 69.908 zł co zostało częściowo skompensowane sprzedażą gruntów Spirai 2 (Budapeszt) i Petricani (Bukareszt) w wysokości 57.465 zł.

Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r., w wysokości 815.054 zł, głównie związane są z kredytami na projekty w budowie w wysokości 276.000 zł, pożyczką dla Avenue Mall Zagreb w wysokości 212.485 zł, pożyczką dla Belgrade Business Center w wysokości 97.743 zł, pożyczką dla Globis Wrocław w wysokości 99.138 zł, nową pożyczką dla Mall of Sofia w wysokości 35.383 zł, jak również wpływów z emisji obligacji korporacyjnych w wysokości 85.687 zł. Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 98.352 zł

w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r., w porównaniu do 407.012 zł przepływów pieniężnych z działalności finansowej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej zostały częściowo skompensowane przez spłatę pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 690.936 zł, co związane jest głównie ze spłatą obligacji jak również amortyzacją kredytów inwestycyjnych.

Zysk FFO wygenerowany w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. wyniósł 61 miliona euro (nie w tysiącach), a przychody wygenerowane dzięki sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych oraz gruntów niezwiązanych z działalnością podstawową wyniosły 13.6 miliona euro (nie w tysiącach).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia 2018 r. wyniosły 345.961 zł, w porównaniu do 620.405 zł na dzień 31 grudnia 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 31 grudnia 2018 r. Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 345.961 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 31 grudnia 2018 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 4.963.331 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 31 grudnia 2018 r. wynosiło 4.795.998 zł, w porównaniu do 4.313.066 zł na dzień 31 grudnia 2017 r.

Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro (97%). 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 31 grudnia 2018 r., w porównaniu do 42% na dzień 31 grudnia 2017 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 50%.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. 92% 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. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności

W marcu 2018 r. Spółka wyemitowała 3 letnie obligacje denominowane w euro na łączną kwotę w wysokości 86.100 zł (20.494 EUR). Wpływy netto z emisji obligacji wyniosły 84.806 zł (20.186 EUR) Grupa przeznaczyła spłatę istniejących obligacji oraz zadłużenia jak również na ogólną działalność biznesową.

W maju 2018 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 0,33 zł na akcje. Spółka umożliwiła 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 w kwocie 113.500 zł (26.500 EUR), a wypłaciła dywidendę w wysokości 41.700 zł (9.700 EUR) pozostałym akcjonariuszom.

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

W 2018 r. Grupa sprzedała swoje udziały w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółką stowarzyszonym i współzależnym.

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

Grupa udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich, które na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiły 2.000 EUR.

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 9. Zobowiązania pozabilansowe

Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2018 r. (31 grudnia 2017 r.), Grupa posiadała zobowiązania związane z przyszłymi pracami budowlanym w kwocie 396.000 zł (92.000 EUR) (413.000 zł (99.000 EUR)). Grupa zakłada, że zobowiązania te będą finansowane z dostępnych środków pieniężnych, bieżących instrumentów finansowania, innych zewnętrznych źródeł oraz przyszłych płatności wynikających z istniejących umów sprzedaży oraz umów sprzedaży, które zostaną zawarte w przyszłości.

Gwarancje

Grupa udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich. Na dzień 31 grudnia 2018 r. gwarancje zostały wydane na kwotę 2.000 EUR.

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.

Chorwacja

W odniesieniu do projektu Marlera Golf w Chorwacji, część gruntu jest dzierżawiona od Ministerstwa Turystyki Republiki Chorwacji („Ministerstwo”), a umowa z Ministerstwem w zakresie nabycia gruntów zawiera warunek określający termin ukończenia budowy pola golfowego, który minął w 2014 r. Grupa podjęła kroki w celu wydłużenia terminu ukończenia projektu. W lutym 2014 r., Grupa otrzymała projekt umowy z Ministerstwa, potwierdzający planowane przesunięcie wyżej wymienionego terminu. Negocjacje w tym zakresie są w toku, jednakże przedłużenie umowy dzierżawy nie zależy wyłącznie od Grupy. W rezultacie, Zarząd zdecydował o przeszacowaniu gruntów będących własnością Grupy zakładając brak rozwoju projektu pola golfowego. Pod koniec 2016 roku doszło do nawiązania kontaktów z nowo utworzonym rządem, który poprosił o zmianę sformułowania poprawki, która jest obecnie analizowana przez odpowiednie ministerstwa. Ze względu na fakt, iż uprawomocnienie poprawki nie zależy tylko i wyłącznie od Grupy, Zarząd zdecydował o aktualizacji wyceny aktywa przy założeniu braku rozwoju projektu pola golfowego. Na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość księgowa inwestycji w projekt Marlera Golf została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na 28.800 zł (6.900 EUR) i jest w pełni odzyskiwalna.

W odniesieniu do Marlera Golf LD d.o.o. z projektem Marlera Golf - GTC SA jest zarejestrowana jako 80% udziałowiec, a udziałowiec niekontrolujący jest zarejestrowany jako 20% udziałowiec. Relacje między udziałowcami są napięte i trwają spory prawne. W 2018 r. obie strony wniosły przeciwko sobie roszczenia prawne. Udziałowiec niekontrolujący żąda 3.300 EUR tytułem odszkodowania, odsetek ustawowych i opłat prawnych. Doradcy prawni GTC ocenili, że szanse na przejęcie

roszczenia przez udziałowca niekontrolującego są odległe. W związku z tym Spółka nie zawiązała żadnej rezerwy związanej z tym roszczeniem.

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

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

Punkt 11. Informacje na temat ryzyka rynkowego

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

Główne ryzyka wynikające z posiadanych przez spółkę instrumentów finansowych związane są z ryzykiem stóp procentowych, ryzykiem płynności, ryzykiem walutowym i kredytowym.

Ryzyko stóp procentowych

Narażenie Grupy na zmiany stóp procentowych, które nie są zabezpieczane za pomocą instrumentów pochodnych związane jest przede wszystkim z długoterminowymi zobowiązaniami Grupy oraz udzielonymi pożyczkami.

Polityka Grupy polega na uzyskiwaniu finansowania oprocentowanego zmienną stopą. Następnie w celu zarządzania ryzykiem stóp procentowych w sposób efektywny kosztowo, Grupa zawiera transakcje wymiany stóp procentowych oraz transakcje collar.

Większość pożyczek grupy jest denominowana w euro lub sprowadzana do tej waluty poprzez wykorzystanie instrumentów pochodnych.

Na dzień 31 grudnia 2018 r., po uwzględnieniu wpływu swapów stóp procentowych, około 100% pożyczek udzielonych przez Grupę jest oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej

Zmiana o 50 p.p. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 3.513 zł (817 EUR).

Ryzyko walutowe

Grupa zawiera także transakcje w walutach innych niż jej waluta funkcjonalna. W związku z tym zabezpiecza się przed ryzykiem walutowym poprzez powiązanie waluty wpływów i wypływów oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do waluty, w jakiej dokonano wydatku.

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

	2018				2017			
	PLN/Euro				PLN/Euro			
	-10%	-5%	+5%	+10%	-10%	-5%	+5%	+10%
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	13.450	6.725	(6.725)	(13.450)	10.660	5.330	(5.330)	(10.660)
Należności z tytułu dostaw i inne należności	2.735	1.367	(1.367)	(2.735)	3.203	1.602	(1.602)	(3.203)
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	(5.994)	(2.997)	2.997	5.994	(9.810)	(4.905)	4.905	9.810
Krótkoterminowe pożyczki	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligacje	(6.794)	(3.397)	3.397	6.794	(14.381)	(7.191)	7.191	14.381

Wpływ wahań kursów innych walut oraz wpływ wymienionych walut na inne niż wskazane wyżej pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej jest nieistotny.

Ryzyko kredytowe

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

Przy zachowaniu zasady ostrożności w stosunku do kwoty należności handlowych oraz pozostałych, które nie są objęte odpisem aktualizującym ani nie są przeterminowane, na datę bilansową nie występują żadne przesłanki świadczące o braku możliwości ich realizacji.

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

Kwota zaprezentowana w bilansie w pełni odzwierciedla maksymalny stopień narażenia Spółki na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy. Grupa współpracuje z bankami o uznanej reputacji.

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

Ryzyko płynności

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (według definicji zawartej w MSSF) w kwocie 346.000 zł (80.500 EUR). Jak opisano powyżej, Grupa stara się efektywnie zarządzać wszystkimi zobowiązaniami i obecnie analizuje plany finansowania związane z: (i) obsługą finansowania istniejącego portfolio aktywów; (ii) nakładami inwestycyjnymi oraz (iii) rozbudową nieruchomości komercyjnych. Finansowanie odbywać się będzie przez dostępne środki pieniężne, zysk z działalności operacyjnej, sprzedaż aktywów oraz refinansowanie. W obliczu występowania niepewności związanych z płynnością finansową Zarząd uważa, że na bazie bieżących założeń, Grupa będzie w stanie regulować wszystkie swoje zobowiązania przez okres co najmniej następnych 12 miesięcy.

Splata długoterminowego zadłużenia kształtowała się następująco (w milionach złotych):

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Pierwszy rok (2019)	636	626
Drugi rok (2020)	1,152	655
Trzeci rok (2021)	942	1.001
Czwarty rok (2022)	611	776
Piąty rok (2023)	572	275
Kolejne okresy (2024+)	1,290	1.393
	5.203	4.726

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

Wszystkie instrumenty pochodne zapadają w okresie do 1-5 lat od daty bilansowej.

Wartość godziwa

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 r. wszystkie kredyty i pożyczki oprocentowane były przy użyciu zmiennej stopy procentowej (jednakże na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 r., 92% i 90% wartości kredytów i pożyczek jest zabezpieczone za pomocą instrumentów pochodnych). W związku z tym wartość godziwa kredytów i pożyczek w części odpowiadającej zmiennemu komponentowi oprocentowania równa jest rynkowej stopie procentowej.

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

W odniesieniu do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2018 r

Hierarchia wartości godziwej

Na 31 grudnia 2018 r. Grupa utrzymywała szereg instrumentów zabezpieczających wykazywanych w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Grupa stosuje poniższą hierarchię dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych według metody wyceny:

Poziom 1: ceny rynkowe (nie korygowane), stosowane na aktywnym rynku dla identycznych aktywów oraz zobowiązań,

Poziom 2: pozostałe metody, dla których pośrednio bądź bezpośrednio są uwzględniane wszystkie czynniki mające istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą,

Poziom 3: metody oparte na czynnikach mających istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych.

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W ciągu lat zakończonych 31 grudnia 2018 r. oraz 31 grudnia 2017 r. nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

Ryzyko cen

Grupa jest narażona na możliwe fluktuacje występujące na rynkach, na których działa. To z kolei może mieć wpływ na wyniki z jej działalności. Dalsze ryzyka zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z dnia 31 grudnia 2018 r.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest zapewnienie operacyjnego i wartościowego wzrostu przez ostrożne zarządzanie kapitałem i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i maksymalizowały jej wartość dla akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i dostosowuje ją do dynamicznych warunków ekonomicznych. Obserwując strukturę kapitału, Grupa podejmuje decyzje na temat polityki dźwigni finansowej, pozyskiwaniu i spłacie pożyczek, inwestycji lub umorzeniu inwestycji w aktywa, polityki dywidendowej i podwyższaniu kapitału, w razie potrzeby.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 r. oraz w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 r. nie wprowadzono żadnych zmian do zasad, polityk i procesów.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia brutto pomniejszonego o środki pieniężne oraz depozyty (zgodnie z definicją MSSF) do wartości inwestycji w nieruchomości. Zgodnie z polityką Grupy wskaźnik dźwigni powinien być utrzymywany na nie wyższym niż 50%.

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
(1) Kredyty, po potrąceniu środków pieniężnych i depozytów (*)	4.267.256	3.461.809
(2) Nieruchomości inwestycyjne, działki, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz budynki na własny użytek	9.492.757	8.168.320
Wskaźnik zadłużenia [(1)/(2)]	45.0%	42.4%

(*) Z wyłączeniem pożyczek od jednostek współzależnych i posiadających mniejszości udziałowe oraz odroczonej emisji kosztów dłużnych.

Punkt 12. Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi

Punkt 12.1 Polityka wynagrodzeń

Pracownikom Grupy przysługują następujące składniki wynagrodzeń: wynagrodzenie zasadnicze, premie za szczególne osiągnięcia oraz płatności za prawa do akcji fantomowych w ramach udziału w programie akcji fantomowych.

Punkt 12.2 Liczba pracowników na dzień 31 grudnia 2018 roku

Średnia liczba pracowników (pełne etaty) zatrudnionych w spółkach Grupy wynosiła 192 na dzień 31 grudnia 2018 r. i 171 na dzień 31 grudnia 2017 r.

Punkt 12.3 System motywacyjny

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

Punkt 12.4 Polityka szkoleniowa

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

Punkt 12.5 Świadczenia na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Zasady wynagradzania członków Zarządu

Zgodnie z zasadami polityki wynagrodzeń członków Zarządu Spółki, która sporządzona została przez Radę Nadzorczą, członkowie Zarządu Spółki są uprawnieni do: wynagrodzenia zasadniczego w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółki dla każdego członka Zarządu, zmiennych składników wynagrodzenia, które są zależne od spełnienia określonych celów i osiągnięć, wypłaty odprawy z tytułu rozwiązania stosunku pracy oraz uczestnictwa w programie akcji fantomowych, zgodnie z którym co roku pewna ilość akcji fantomowych przysługuje członkowi Zarządu.

Kontrakty menedżerskie członków Zarządu określają wypłaty odpraw na skutek zwolnienia ich z zajmowanego stanowiska bez istotnej przyczyny. Taka wypłata jest objęta 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia i odszkodowaniem zgodnie z polskim prawem. Umowy z członkami Zarządu Spółki zawierają przepisy dotyczące wypłaty odprawy w wyniku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez istotnej przyczyny.

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej

Członkowie rady nadzorczej są uprawnieni do ustalonego przez walne zgromadzenie miesięcznego stałego wynagrodzenia.

Punkt 12.6 Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi

Spółka zawarła umowy z dwoma członkami Zarządu, przewidujące wynagrodzenie podstawowe, premię za osiągnięcia, udział w programie akcji fantomowych, opcje wypłaty odprawy w wyniku ich rezygnacji lub zwolnienia. Ponadto umowy zawierają klauzulę o zakazie konkurencji oraz klauzulę poufności.

Punkt 12.7 Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów

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

Punkt 12.8 Wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej

Zarząd

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków Zarządu za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie stałe ¹	Wynagrodzenie	Liczba przyznanych akcji fantomowych (nie w tys.)
		(EUR) (nie w tysiącach)	zmienne ¹ (EUR) (nie w tysiącach)	
Thomas Kurzmann	1 styczeń - 31 grudzień 2018 r.	400.000	225.000	500.000
Erez Boniel	1 styczeń - 31 grudzień 2018 r.	360.000	120.000	300.000

¹Wynagrodzenie (oraz opłaty dla jednostek, w których dysponent jest kluczowym członkiem kadry) składa się z wynagrodzenia podstawowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 i premii wypłaconej za obecny i poprzedni rok ponad program akcji fantomowych Grupy nabytych w 2018 r., zgodnie z opisem w Punkt 12.9. Program motywacyjny. Żadne akcje fantomowe nie były nabyte w trakcie 2018 r.

Rada Nadzorcza

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie ¹	Liczba przyznanych akcji fantomowych (nie w tys.)
		(EUR) (nie w tysiącach)	
Alexander Hesse	1 styczeń - 31 grudzień 2018 r.	0	0
Olivier Brahın	22 luty – 31 grudzień 2018 r.		
Philippe Couturier	1 styczeń – 30 lipiec 2018 r. i 4 wrzesień - 17 grudzień 2018 r.	0	0
Jan-Christoph Düdden	1 styczeń - 31 grudzień 2018 r.	0	0
Mariusz Grendowicz	1 styczeń - 31 grudzień 2018 r.	28.153	0
Patrick Haerle	21 grudzień - 31 grudzień 2018 r.	0	
Ryszard Koper	1 styczeń - 31 grudzień 2018 r.	25.338	0
Marcin Murawski	1 styczeń - 31 grudzień 2018 r.	29.561	0
Katharina Schade	1 styczeń - 31 grudzień 2018 r.	0	0
Ryszard Wawryniewicz	1 styczeń – 10 lipiec 2018 r. i 30 październik- 31 grudzień 2018 r.	15.863	0

¹Wynagrodzenie (oraz opłaty dla jednostek, w których dysponent jest kluczowym członkiem kadry) składa się z wynagrodzenia podstawowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 i premii wypłaconej za obecny i poprzedni rok ponad program akcji fantomowych Grupy nabytych w 2018 r., zgodnie z opisem w Punkt 12.9. Program motywacyjny. Żadne akcje fantomowe nie były nabyte w trakcie 2018 r.

W 2018 r. skład rady nadzorczej uległ następującym zmianom:

- w dniu 23 lutego 2018 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V. powołała pana Olivier Brahina na członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym (patrz: raporty bieżące nr 2/2018);
- w dniu 11 lipca 2018 r. wygasł zgodnie z art. 9.2 Statutu Spółki, mandat pana Ryszarda Wawryniewicza (patrz: raporty bieżące nr 16/2018);
- w dniu 30 lipca 2018 r. wygasły zgodnie z art. 9.2 Statutu Spółki, mandaty pana Alexander Hesse, pana Olivier Brahina, pani Katharina Schade, pana Philippe Couturier oraz pana Jan-Christoph Düdden (patrz: raporty bieżące nr 21/2018);
- w dniu 30 lipca 2018 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V. powołała pana Alexander Hesse, pana Olivier Brahina, pani Katharina Schade, oraz pana Jan-Christoph Düdden na członków Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym (patrz: raporty bieżące nr 21/2018);
- w dniu 4 września 2018 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V. powołała pana Philippe Couturier na członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym (patrz: raporty bieżące nr 22/2018);
- w dniu 30 października 2018 r. Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień” powołał pana Ryszarda Wawryniewicza na członka Rady Nadzorczej Spółki, na kadencję rozpoczynającą się z dniem 20 października 2018 r. (patrz: raporty bieżące nr 25/2018);
- w dniu 17 grudnia 2018 r. pan Philippe Couturier złożył rezygnację ze skutkiem natychmiastowym z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki (patrz: raporty bieżące nr 26/2018);
- w dniu 21 grudnia 2018 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V. powołała pana Patrick Haerle na członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym (patrz: raporty bieżące nr 27/2018).

Punkt 12.9 Program motywacyjny

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki są uprawnieni do otrzymania akcji fantomowych („phantom shares”).

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

Akcje fantomowe (jak przedstawiono w poniższej tabeli) zostały ujęte w oparciu o przyszłe rozliczenie gotówkowe.

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Liczba wyemitowanych akcji
6,48	3.252.400	5.868.800	9.121.200
7,39	50.000	100.000	150.000
9,33	100.000	35.000	135.000
Razem	3.402.400	6.003.800	9.406.200

Na dzień 31 grudnia 2018 r. wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Rok wykonania	Liczba wyemitowanych akcji
2019	460.800
2020	150.000
2021	7.547.400
2022	1.248.000
Razem	9.406.200

Punkt 12.9.1 System kontroli programu motywacyjnego

Każde przyznanie praw do akcji fantomowych dla członków Zarządu w ramach programu akcji fantomowych oraz ustalenie ich warunków jest sprawdzane i zatwierdzone przez komitet ds. Wynagrodzeń i Radę Nadzorczą. Wynagrodzenie dla kluczowej kadry kierowniczej Spółki ustalane są przez Zarząd.

Punkt 12.10 Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących

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

Punkt 13. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Akcje posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 21 marca 2019 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu okresowego za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r.) w dniu 14 listopada 2018 r.

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

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień 21 marca 2019 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 14 listopada 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 21 marca 2019 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu okresowego za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r.) w dniu 14

listopada 2018 r. Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków Rady Nadzorczej na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Członek Rady Nadzorczej	Liczba akcji na dzień 21 marca 2019 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 14 listopada 2018 r. (nie w tys.)
Alexander Hesse			Bez zmian
Olivier Brahın			Bez zmian
Jan-Christoph Düdden			Bez zmian
Mariusz Grendowicz	10.158	1.016	Bez zmian
Patrick Haerle ¹			Bez zmian
Ryszard Koper			Bez zmian
Marcin Murawski			Bez zmian
Katharina Schade			Bez zmian
Ryszard Wawryniewicz			Bez zmian
Razem	10.158	1.016	

¹ Zmiana od 21 grudnia 2018 r.

Punkt 14. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe

Grupa prezentuje informacje na temat znaczących transakcji Spółki lub jej podmiotów zależnych, zawartych z podmiotem powiązanym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2018 r. Nota 36 *Transakcje z Jednostkami Powiązanymi*.

Punkt 15. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych

W dniu 12 marca 2018 r. i 10 września Spółka spłaciła po 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 3.333,34 zł. Obligacje będą podlegać dalszemu częściowemu wykupowi 1/3 ich pierwotnej wartości nominalnej w dniu 11 marca 2018 r. (data całkowitego wykupu).

W marcu 2018 r. Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje denominowane w Euro, notowane na GPW, o całkowitej wartości 86.100 zł (20.494 EUR). Oprocentowanie obligacji jest stałe w wysokości 3,7% rocznie, a data wykupu to 5 marca 2021 r.

W dniu 30 kwietnia 2018 r. Spółka 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 kwietniu 2018 r. Grupa refinansowała biurowiec 19 Avenue w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 101.000 zł (24.000 EUR). Kredyt wygasa 28 lutego 2024 r.

W maju 2018 r. Grupa zawarła umowę pożyczki z OTP BANK PLC i DSK BANK EAD. Banki udzieliły pożyczki związanej z Mall of Sofia w wysokości 259.000 zł (61.400 EUR). Kredyt wygasa 26 kwietnia 2023 r.

W czerwcu 2018 r. Grupa refinansowała biurowiec Belgarde Business Center office w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 97.000 zł (23.000 EUR). Kredyt wygasa 20 czerwca 2023 r.

W sierpniu 2018 r. Globis Wrocław i Santander Bank zawarły nową umowę kredytową. Suma pożyczki wyniosła 98.200 zł (23.100 EUR). Kredyt wygasa 31 sierpnia 2023 r.

W dniu 31 października 2018 r. Grupa spłaciła w całości pożyczkę udzieloną przez mBank dla budynku Artico w wysokości 55.200 zł (13.000 EUR).

W grudniu 2018 r. Artico i Bank Oszczędności Kredyt wygasa. Całkowita kwota pożyczki w wysokości 62.000 zł (14.500 EUR) została wypłacona w styczniu 2019 r. Kredyt wygasa 31 sierpnia 2024 r.

W grudniu 2018 r. Grupa I Raiffeisen Bank podpisały umowę pożyczki na refinansowanie kompleksu biurowego FortyOne w Belgradzie. Grypa spłaci w całości istniejącą pożyczkę w wysokości 111.800 zł (26.000 EUR) i zaciągnie nową pożyczkę w wysokości 172.000 zł (40.000 EUR) Kredyt wygasa 31 grudnia 2023 r.

Wszystkie podpisane lub rozwiązane w roku 2018 umowy kredytowe były denominowane w euro a oprocentowanie bazowało na marży powiększonej o wskaźnik Euribor. Średniej efektywnej stopy procentowej dla kredytów Grupy wynosi 2,7%w skali roku.

Punkt 16. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości

Nie ma żadnych umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości.

Niemniej jednak, w dniu 2 kwietnia 2018 r. Spółka 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.

Punkt 17. 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 18. Znaczące umowy podpisane w danym roku w tym umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

W dniu 31 maja 2018 r. Spółka nabyła spółkę zależną w Bułgarii, która jest właścicielem centrum handlowego Mall of Sofia i sąsiadującego biurowca w Sofii. Mall of Sofia oferuje 22.400 m kw. powierzchni handlowej oraz 10.300 m kw. powierzchni biurowej. 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.

Punkt 19. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

W sierpniu 2017 r. Spółka zawarła umowę z Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp. komandytowa („Ernst & Young”) na wykonanie audytu jednostkowego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. i 2019 r. Dodatkowo do tej umowy Grupa zawarła kilkadziesiąt umów z Ernst & Young w różnych krajach w celu zbadania spółek zależnych Grupy.

Firma audytorska została wybrana uchwałą Rady Nadzorcza Spółki z dnia 17 sierpnia 2017 r. W latach 2002 – 2018 Spółka korzystała z usług Ernst & Young w zakresie przeglądu i badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy.

Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych dla Grupy przez E&Y oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
	PLN	PLN
Za audyt i przegląd sprawozdań finansowych	2.451	2.384
Usługi doradztwa podatkowego i inne usługi doradcze	-	-
Razem	2.451	2.384

Globe Trade Centre S.A.

Sprawozdanie w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego

za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 roku

Spis treści

Część 1. Zasady ładu korporacyjnego, którym podlega emitent i miejsce, w którym ten zbiór zasad jest dostępny publicznie	3
Część 2. Zasady ładu korporacyjnego, od stosowania których emitent odstąpił, w tym powody odstąpienia	3
Część 3. Główne cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	3
Część 4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów w walnym zgromadzeniu	4
Część 5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień	5
Część 6. Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych	5
Część 7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A.	5
Część 8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	5
Część 9. Opis zasad zmian statutu Spółki	6
Część 10. Regulamin walnego zgromadzenia akcjonariuszy i jego praw podstawowych oraz opis praw akcjonariuszy i ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, chyba że informacje w tym zakresie wynika bezpośrednio z przepisów prawa	6
Część 11. Skład osobowy organów Spółki i zmiany w poprzednim roku obrotowym oraz opis funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych lub administracyjnych Spółki i jej komitetów	7
Część 12. Firma audytorska	11
Część 13. Polityka różnorodności stosowana do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących	13

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

W lipcu 2007 r. Rada Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie przyjęła zbiór zasad ładu korporacyjnego dla spółek akcyjnych emitujących akcje, obligacje zamienne lub obligacje z prawem pierwszeństwa, które zostały dopuszczone do obrotu giełdowego. („**Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW**”). Dobre Praktyki Spółek notowanych na GPW zostały zmienione kilka razy od tamtego czasu i były dostosowane do ostatnich zmian prawnych, aktualnych trendów międzynarodowych ładu korporacyjnego i oczekiwaniami uczestników rynku. Ostatnia zmiana miała miejsce w dniu 13 października 2015 r., Rada GPW podjęła uchwałę zatwierdzającą przyjęcia nowego zbioru zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”. Nowe zasady weszły w życie 1 stycznia 2016 roku i stanowią podstawę zgodnie z którą Spółka przygotował sprawozdanie w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 r.

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

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

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2018, Spółka przestrzegała wszystkie zasady Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na dzień 31 grudnia 2018 r. Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy.

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w tys.)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w tys.)	% głosów
GTC Dutch Holdings B.V. ¹	298.575.091	61,75%	298.575.091	61,75%
OFE PZU Złota Jesień	50.985.513	10,54%	50.985.513	10,54%
AVIVA OFE Aviva BZ WBK	36.619.774	7,57%	36.619.774	7,57%
Other shareholders	97.356.618	20,14%	97.356.618	20,14%
Total	483.536.996	100,00%	483.536.996	100,00%

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 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 dla akcjonariuszy, którzy wybrali wypłatę dywidendy w formie akcji.

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 dniu 16 października 2018 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od Powszechnego Towarzystwa Emerytalnego PZU S.A. (PTE PZU S.A.) występujące w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU "Złota Jesień" (OFE PZU) że w związku z zakończeniem likwidacji Pekao Otwartego Funduszu Emerytalnego (Pekao OFE), skutkującym przeniesieniem w tym dniu

wszystkich aktywów Pekao OFE do OFE PZU oraz wstąpieniem OFE PZU we wszystkie prawa i obowiązki Pekao OFE, dotychczas posiadany udział OFE PZU w ogólnej liczby głosów w spółce Globe Trade Centre S.A. (ISIN PLGTC0000037) zwiększył się na ten dzień i wyniósł 50.985.513 akcji (10,54% głosów).

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z Art. 10 statutu zarząd składa liczby od 1 do 7 członków, powoływanych przez radę nadzorczą na trzyletnią kadencję.

Ponadto, rada nadzorcza wyznacza prezesa zarządu i jego zastępcę.

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

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

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

Część 9. Opis zasad zmian statutu Spółki

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

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

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

Walne zgromadzenie akcjonariuszy podejmuje uchwały dotyczące w szczególności następujących kwestii:

- a) omawianie i zatwierdzanie sprawozdań zarządu i sprawozdania finansowego za ubiegły rok,
- b) decyzja o podziale zysku lub pokryciu straty,
- c) udzielenie absolutorium członkom zarządu i rady nadzorczej z wykonywania swoich obowiązków,
- d) ustalenia wynagrodzenia rady nadzorczej,
- e) zmiany statutu Spółki,
- f) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- g) połączenie lub przekształcenie Spółki,
- h) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- i) emisja obligacji,
- j) zbycie lub wydzierżawienie Spółki oraz ustanowienie prawa użytkowania lub sprzedaży zakładu Spółki,
- k) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody przy zawiązywaniu Spółki lub wykonywaniu zarządu albo nadzoru.

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

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

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

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

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

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

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

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

Przewodniczący walnego zgromadzenia zamyka walne zgromadzenie po wyczerpaniu porządku obrad.

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

Zarząd

Obecnie zarząd Spółki składa się z dwóch członków. Skład zarządu nie uległ zmianom w roku 2018.

Skład zarządu

W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowiska, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków zarządu na dzień 31 grudnia 2018 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok wygaśnięcia kadencji
Thomas Kurzmann	Prezes zarządu	2014	2017	2020
Erez Boniel	Członek zarządu	1997	2018	2021

Opis działania zarządu

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

Dwóch członków zarządu działających łącznie jest uprawnionych do składania oświadczeń w imieniu Spółki.

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

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

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

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

Rada nadzorcza

Skład rady nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2018 r. rada nadzorcza składa się z dziewięciu członków.

W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowisko, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków rady nadzorczej na dzień 31 grudnia 2018 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok wygaśnięcia kadencji
Alexander Hesse	Przewodniczący Rady Nadzorczej	2013	2018	2021
Olivier Brahin	Członek Rady Nadzorczej	2013	2018	2021
Jan-Christoph Düdden	Członek Rady Nadzorczej	2014	2018	2021
Mariusz Grendowicz	Członek Rady Nadzorczej	2000	2016	2019
Patrick Haerle	Członek Rady Nadzorczej	2018	2018	2021
Ryszard Koper ¹	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2016	2016	2019
Marcin Murawski ¹	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2013	2016	2019
Katharina Schade	Członek Rady Nadzorczej	2013	2018	2021
Ryszard Wawryniewicz	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2017	2018	2021

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

Olivier Brahin nie był członkiem rady nadzorczej Spółki w okresie 16 maj 2014 r. - 22 luty 2018 r..

Ryszard Wawryniewicz nie był członkiem rady nadzorczej Spółki w okresie 11 lipiec 2018 r. - 28 październik 2018 r.

W 2018 r. skład rady nadzorczej uległ następującym zmianom:

- w dniu 23 lutego 2018 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V. powołała pana Olivier Brahin na członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym (patrz: raporty bieżące nr 2/2018);
- w dniu 11 lipca 2018 r. wygasł zgodnie z art. 9.2 Statutu Spółki, mandat pana Ryszarda Wawryniewicza (patrz: raporty bieżące nr 16/2018);
- w dniu 30 lipca 2018r. wygasły zgodnie z art. 9.2 Statutu Spółki, mandaty pana Alexander Hesse, pana Olivier Brahin, pani Katharina Schade, pana Philippe Couturier oraz pana. Jan-Christoph Düdden (patrz: raporty bieżące nr 21/2018);
- w dniu 30 lipca 2018 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V. powołała pana Alexander Hesse, pana Olivier Brahin, pani Katharina Schade, oraz pana Jan-Christoph Düdden na członków Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym (patrz: raporty bieżące nr 21/2018);
- w dniu 4 września 2018 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V. powołała pana Philippe Couturier na członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym (patrz: raporty bieżące nr 22/2018);
- w dniu 30 października 2018 r. Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień” powołał pana Ryszarda Wawryniewicza na członka Rady Nadzorczej Spółki, na kadencję rozpoczynającą się z dniem 20 października 2018 r. (patrz: raporty bieżące nr 25/2018);
- w dniu 17 grudnia 2018 r. pan Philippe Couturier złożył rezygnację ze skutkiem natychmiastowym z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki (patrz: raporty bieżące nr 26/2018);

- w dniu 21 grudnia 2018 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V. powołała pana Patrick Haerle na członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym (patrz: raporty bieżące nr 27/2018).

Opis działalności rady nadzorczej

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

Zgodnie z postanowieniami statutu Spółki rada nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością przedsiębiorstwa.

W ramach wykonywania nadzoru rada nadzorczej może żądać od zarządu wszelkich informacji i dokumentów dotyczących działalności Spółki.

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

Dodatkowo, oprócz kwestii określonych w kodeksie spółek handlowych, kompetencje rady nadzorczej są następujące:

- ustalenie wysokości wynagrodzenia oraz premii dla członków Zarządu Spółki oraz reprezentowanie Spółki przy zawieraniu umów z członkami Zarządu i w przypadku sporów z członkami Zarządu;
- wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub jeden z Podmiotów Zależnych, umowy lub umów z Podmiotem Powiązanym lub członkiem zarządu Spółki lub członkiem rady nadzorczej Spółki lub z członkiem władz zarządzających lub nadzorczych Podmiotu Powiązanego. Taka zgoda nie jest wymagana dla transakcji ze spółkami w których Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio akcje uprawniające do co najmniej 50% głosów na zgromadzeniach akcjonariuszy, jeżeli transakcja przewiduje zobowiązania pozostałych akcjonariuszy tych spółek proporcjonalny do ich udziałów w tej spółce, lub jeżeli różnica między zobowiązaniami finansowymi Spółki i pozostałych akcjonariuszy nie przekracza 5 mln EUR. Własność pośrednia akcji uprawniających do co najmniej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników oznacza posiadanie takiej liczby akcji, które uprawnia do co najmniej 50% głosów w każdej z firm posiadanych pośrednio, w łańcuchu spółek zależnych;
- zatwierdzenia zmiany biegłego rewidenta wybranego przez zarząd Spółki do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki;
- wyrażanie zgody na realizację przez Spółkę lub jeden z Podmiotów Zależnych: (i) transakcji obejmującej nabycie lub zbycie aktywów inwestycyjnych każdego rodzaju, których wartość przekracza 30 milionów EUR; (ii) udzielenia gwarancji na kwotę przekraczającą 20 mln EUR; lub (iii) dowolnej transakcji (w formie jednego aktu prawnego lub kilku aktów prawnych), innej niż określone w poprzednich punktach (i) lub (ii), jeżeli wartość takiej transakcji przekracza 20 mln EUR. W celu usunięcia wątpliwości, wymagana jest zgoda udzielona zarządowi Spółki do głosowania w imieniu Spółki na zgromadzeniu akcjonariuszy spółki zależnej w sprawie akceptacji transakcji spełniającej powyższe kryteria.

W rozumieniu statutu i powyższych kompetencji:

- dany podmiot jest "Podmiotem Powiązanym", jeżeli jest: (i) Podmiotem Dominującym wobec Spółki, lub (ii) Podmiotem Zależnym wobec Spółki, lub (iii) innym niż Spółka, Podmiotem Zależnym wobec Podmiotu Dominującego wobec Spółki, lub (iv) Podmiotem Zależnym wobec, innego niż Spółka, Podmiotu Zależnego od Podmiotu Dominującego wobec Spółki, lub (v) Podmiotem Zależnym od członka władz zarządzających lub nadzorujących Spółki lub jakiegokolwiek z podmiotów wskazanych w punktach od (i) do (iii);
- dany podmiot jest "Podmiotem Zależnym" wobec innego podmiotu ("Podmiotu Dominującego"), jeżeli Podmiot Dominujący: (i) posiada większość głosów w organach Podmiotu Zależnego, także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi, lub (ii) jest uprawniony do podejmowania decyzji o polityce finansowej i bieżącej działalności gospodarczej Podmiotu Zależnego na podstawie ustawy, statutu lub umowy, lub (iii) jest uprawniony do powoływania

lub odwoływania większości członków organów zarządzających Podmiotu Zależnego, lub (iv) więcej niż połowa członków zarządu Podmiotu Zależnego jest jednocześnie członkami zarządu lub osobami pełniącymi funkcje kierownicze Podmiotu Dominującego bądź innego Podmiotu Zależnego.

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

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

Zgodnie ze statutem Spółki w skład rady nadzorczej wchodzi niezależny członek rady nadzorczej powołany uchwałą walnego zgromadzenia akcjonariuszy i spełniający kryteria określone w statucie oraz w przepisach ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW.

Przewodniczący rady nadzorczej zwołuje posiedzenia rady nadzorczej. Przewodniczący zwołuje posiedzenie rady nadzorczej także na wniosek członka zarządu lub członka rady nadzorczej. Posiedzenie rady nadzorczej odbywają się w ciągu co najmniej 14 dni od daty złożenia pisemnego wniosku do Przewodniczącego.

Rada nadzorcza może zwoływać posiedzenia zarówno na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jak i za granicą. Posiedzenia rady nadzorczej mogą się odbywać za pośrednictwem telefonu, pod warunkiem że wszyscy jego uczestnicy są w stanie komunikować się jednocześnie. Wszystkie uchwały podjęte na takich posiedzeniach będą ważne pod warunkiem, że na liście obecności podpiszą się członkowie rady nadzorczej którzy brali udział w posiedzeniu. Miejsce, w którym uczestniczy Przewodniczący takiego posiedzenia będzie uważane za miejsce, w którym odbyło się posiedzenie.

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

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

Ponadto, w ramach wykonywania swoich obowiązków, rada nadzorcza:

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

Komitety rady nadzorczej

Komitet ds. Audytu

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

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

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowo skład Komitetu ds. Audytu na dzień 31 grudnia 2018 r.

Członek	Funkcja	Spełnia kryteria niezależności	Wiedza i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych	Wiedza i umiejętności w zakresie branży deweloperskiej
Mariusz Grendowicz	Członek komitetu ds. audytu	nie	tak ¹	tak ¹
Ryszard Koper	Członek komitetu ds. audytu	tak	nie	nie
Marcin Murawski	Przewodniczący komitetu ds. audytu	tak	tak ²	nie

¹ Mariusz Grendowicz studiował na Uniwersytecie Gdańskim oraz uzyskał dyplom z bankowości w Wielkiej Brytanii latach 2013-2014 był prezesem Polskich Inwestycji Rozwojowych SA. W latach 2008-2010, był Prezesem Zarządu BRE Bank SA, a wcześniej, w latach 2001 - 2006 był wiceprezesem Bank BPH SA, odpowiedzialnym za bankowość korporacyjną i finansowanie nieruchomości. Podczas jego kariery, był również prezesem i wiceprezesem ABN AMRO w Polsce (1997-2001), wiceprezesem ING Bank na Węgrzech (1995-1997) i stał na czele pionu finansowania strukturalnego i rynków kapitałowych w ING Bank w Warszawie (1992-1995). W 1983-1992 Mariusz Grendowicz pracował w bankach w Londynie, w tym w Australia and New Zealand Banking Group Ltd i Citibank.

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

W roku 2018 odbyły się 4 posiedzenia Komitetu ds. Audytu.

Komitet ds. Wynagrodzeń

Rada nadzorcza powołała Komitet ds. Wynagrodzeń, który nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji, a odpowiada za przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawie wynagrodzeń członków Zarządu oraz zasad ustalania takich wynagrodzeń. Na dzień 31 grudnia 2018 r., w skład Komitetu ds. Wynagrodzeń wchodził Alexander Hesse, Marcin Murawski i Mariusz Grendowicz.

Część 12. Firma audytorska

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

Firma audytorska badającą sprawozdania finansowe nie świadczyła żadnych innych usług niebędących badaniem dla Spółki w roku 2018.

Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych GTC SA oraz polityki świadczenia przez firmę audytorską dozwolonych usług niebędących badaniem.

W dniu 20 października 2017 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła zasady wyboru niezależnego audytora zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 r., które zostały przyjęte przez Komitet ds. Audytu w dniu 19 października 2017 r.

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

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

Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania:

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

- ocenę związku między kryteriami wskazanymi w pkt 2 i 3 powyżej.

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

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

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

Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 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 roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć Grupy oraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń;

- podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 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 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 roku, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz normami zawodowymi.

Warszawa, 20 marca 2019 roku

Informacja Zarządu Globe Trade Centre S.A. sporządzona na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego
(zgodnie z wymogiem § 70 ust. 1 pkt 7 oraz § 71 ust. 1 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim)

Zarząd Globe Trade Centre S.A. („Spółka”), na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej Spółki o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego z dnia 17 sierpnia 2017 roku informuje, że w Spółce dokonano wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z poszanowaniem wewnętrznych regulacji Globe Trade Centre S.A. w zakresie procedury wyboru firmy audytorskiej.

Nadto, Zarząd Spółki wskazuje, że:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej;
- w Spółce są przestrzegane obowiązujące przepisy prawa związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;
- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Warszawa, 20 marca 2019 roku

Thomas Kurzmann
Prezes Zarządu

Erez Boniel
Członek Zarządu

Oświadczenie Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

w zakresie powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu

(zgodnie z wymogiem § 70 ust. 1 pkt 8 oraz § 71 ust. 1 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim)

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

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

Warszawa, 20 marca 2019 roku

Alexander Hesse
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Oświadczenie Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A. dotyczące oceny sprawozdań z działalności emitenta i sprawozdania finansowego emitenta w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym (zgodnie z wymogiem § 70 ust. 1 pkt 14 oraz § 71 ust. 1 pkt 12 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim)

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

- sprawozdanie z działalności emitenta za rok 2018,
- jednostkowe sprawozdanie finansowe emitenta za rok 2018,
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej emitenta za rok 2018.

W wyniku przeprowadzonej oceny, Rada Nadzorcza stwierdziła, iż sprawozdanie z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2018 we wszystkich istotnych aspektach odpowiada wymogom określonym w art. 49 i art. 55 ust 2a Ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państw niebędących państwem członkowskim, a zawarte w nim informacje są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanych przez biegłego rewidenta jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki oraz skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Spółki za rok 2018.

Ponadto Rada Nadzorcza ocenia, że przedstawione przez Zarząd Spółki jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2018, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2018 oraz sprawozdanie z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2018 przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje niezbędne i istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki oraz grupy kapitałowej Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku, jak też są zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym.

Rada Nadzorcza dokonała pozytywnej oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018, skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018 oraz sprawozdania z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2018 na podstawie:

- treści ww. sprawozdań, przedłożonych przez Zarząd Spółki;
- sprawozdań niezależnego biegłego rewidenta, tj. Ernst & Young Audit Polska sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki na dzień 31.12.2018 r., a także sprawozdania dodatkowego dla Komitetu Audytu sporządzonego na podstawie art. 11 Rozporządzenie parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające decyzję komisji 2005/909 oraz stosownie do przepisów Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym;
- spotkań z przedstawicielami ww. firmy audytorskiej, w tym z kluczowym biegłym rewidentem;
- informacji Komitetu Audytu o przebiegu, wynikach i znaczeniu badania dla rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce oraz roli Komitetu w procesie badania sprawozdania finansowego;
- wyników innych czynności sprawdzających wykonanych w wybranych obszarach finansowych i operacyjnych.

Warszawa, 20 marca 2019 roku

Alexander Hesse
Przewodniczący Rady Nadzorczej

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2018 ROKU
WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA Z BADANIA**

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	17	8.522.432	7.497.539
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	17	563.760	580.831
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	18	54.601	52.962
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	19	-	5.435
Rzeczowe aktywa trwałe	16	28.862	28.558
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	224	-
Pozostałe aktywa trwałe		555	359
		9.170.434	8.165.684
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	30	44.213	-
Aktywa trwałe razem		9.214.647	8.165.684
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	32	327.643	18.085
Aktywa obrotowe			
Zapasy		-	15.662
Należności		19.131	18.214
Należności związane z wywłaszczeniem ziemi	29	21.143	-
Naliczone przychody		4.584	4.559
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	28	22.171	27.603
Należności z tytułu podatku dochodowego		5.302	2.582
Przedpłaty oraz czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		6.024	7.370
Rachunek powierniczy		-	3.241
Depozyty krótkoterminowe	23	168.169	220.040
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	345.961	620.405
		592.485	919.676
AKTYWA RAZEM		10.134.775	9.103.445

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią integralną część Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	33,9	48.354	47.031
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	9	2.432.519	2.320.299
Kapitał zapasowy	33	(154.854)	(154.854)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(17.950)	(8.671)
Różnice kursowe z przeliczenia		578.792	457.809
Zyski zatrzymane		1.480.868	1.246.669
		4.367.729	3.908.283
Udziały niekontrolujące	30	21.690	17.627
Kapitał własny razem		4.389.419	3.925.910
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	31	4.271.851	3.785.943
Depozyty od najemców	26	44.613	37.371
Inne zobowiązania długoterminowe	27	13.094	10.932
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	34	19.492	23.958
Instrumenty pochodne	21	16.065	5.672
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	598.216	524.812
		4.963.331	4.388.688
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	22	217.140	210.651
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	31	524.147	527.123
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		7.035	6.323
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4.790	7.687
Instrumenty pochodne	21	8.114	8.488
Otrzymane zaliczki	20	20.799	28.575
		782.025	788.847
PASYWA RAZEM		10.134.775	9.103.445

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią integralną część Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek zysków i strat
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Przychody z tytułu wynajmu	10,14	471.112	387.799
Przychody z tytułu usług	10	165.603	134.221
Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań	10,14	19.325	26.091
Koszty usług	14	(164.141)	(136.588)
Koszty sprzedaży domów i mieszkań	14	(16.328)	(19.223)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		475.571	392.300
Koszty sprzedaży	11	(9.155)	(8.988)
Koszty administracyjne	12	(43.629)	(64.894)
Zysk z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości aktywów	17	171.830	629.767
Pozostałe przychody		6.679	6.318
Pozostałe koszty	25	(20.821)	(11.947)
Zysk/strata z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		580.475	942.556
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(1.023)	(20.888)
Przychody finansowe	13	1.603	996
Koszty finansowe	13	(128.653)	(122.823)
Udział w zysku/(stracie) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	19	-	796
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		452.402	800.637
Podatek dochodowy	15	(59.510)	(136.178)
Zysk/(strata) za rok		392.892	664.459
Przypadający/a:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		389.399	663.195
Akcjonariuszom niekontrolującym	30	3.493	1.264
Zysk na jedną akcję (PLN) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	35	0,82	1,42

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią integralną część
Skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Zysk za rok	392.892	664.459
<i>Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk z wyceny transakcji zabezpieczających	(11.184)	6.853
Podatek dochodowy	1.905	(1.563)
Zysk netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(9.279)	5.390
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	121.553	(207.997)
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	112.274	(202.607)
Całkowity dochód netto za rok	505.166	461.852
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	501.103	460.588
Akcjonariuszom niekontrolującym	4.063	1.264

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią integralną część
Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za rok zakończony 31 grudnia 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 przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
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	-	-	-	(9.279)	120.983	-	111.704	570	112.274
Zysk/(strata) za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	-	-	-	-	-	389.399	389.399	3.493	392.892
Całkowity dochód / (strata) za rok	-	-	-	(9.279)	120.983	389.399	501.103	4.063	505.166
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(155.200)	(155.200)	-	(155.200)
Emisja akcji	1.323	112.220	-	-	-	-	113.543	-	113.543
Saldo na 31 grudnia 2018 roku	48.354	2.432.519	(154.854)	(17.950)	578.792	1.480.868	4.367.729	21.690	4.389.419
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
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 /(straty)	-	-	-	5.390	(207.997)	-	(202.607)	-	(202.607)
Zysk / (strata) za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku	-	-	-	-	-	663.195	663.195	1.264	664.459
Całkowity dochód / (strata) za rok	-	-	-	5.390	(207.997)	663.195	460.588	1.264	461.852
Zakup udziałów niekontrolujących	-	-	(1.522)	-	-	-	(1.522)	3.573	2.051
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(124.258)	(124.258)	-	(124.258)
Emisja akcji	1.009	88.866	-	-	-	-	89.875	-	89.875
Saldo na 31 grudnia 2017 roku	47.031	2.320.299	(154.854)	(8.671)	457.809	1.246.669	3.908.283	17.627	3.925.910

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią integralną część Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

		Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁANOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk brutto		452.402	800.637
Korekty o pozycje:			
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów i nieruchomości mieszkalnych		(171.830)	(629.767)
Udział w stracie/ (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	19	-	(796)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto		1.023	20.888
Przychody finansowe	13	(1.603)	(996)
Koszty finansowe	13	128.653	122.823
Płatności w formie akcji własnych	12	(5.162)	15.745
Amortyzacja	16	2.383	2.252
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		405.866	330.786
Zmniejszenie stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		2.869	2.529
Zmniejszenie stanu zapasów		15.662	7.395
Zwiększenie stanu zaliczek otrzymanych		(11.883)	10.976
Zwiększenie stanu depozytów od najemców		3.090	6.327
Zmniejszenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych zobowiązań i rezerw		(5.963)	(2 623)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		409.641	355.390
Podatek dochodowy zapłacony		(33.659)	(16.703)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		375.982	338.687
PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁANOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne		(479.347)	(657.663)
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	9	(69.908)	(264.431)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów		76.483	-
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów		3.312	(3.308)
Sprzedaż (włącznie z zaliczkami) nieruchomości inwestycyjnych		57.465	19.155
Podatek VAT od zakupu/ sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		5.554	46.633
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych		-	159.852
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	9	(159.759)	(67.679)
Nabycie udziałów mniejszościowych		-	(1.499)
Sprzedaż udziałów w jednostkach stowarzyszonych oraz współzależnych		4	5.322
Odsetki otrzymane		554	685
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym		5.541	6.919
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej netto		(560.101)	(756.014)
PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁANOŚCI FINANSOWEJ:			
Dystrybucja dywidendy		(41.165)	(34.383)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów oraz emisji obligacji	30	815.054	1.099.176
Splata pożyczek i kredytów oraz obligacji	30	(690.936)	(427.220)
Odsetki zapłacone		(119.741)	(111.302)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu		(42.776)	-
Koszty pozyskania pożyczek, kredytów oraz obligacji		(9.087)	(13.539)
Zmniejszenie/ (zwiększenie) depozytów krótkoterminowych		(9.701)	(105.720)
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności finansowej		(98.352)	407.012
Różnice kursowe netto		8.027	(32.048)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(274.444)	(42.363)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		620.405	662.768
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		345.961	620.405

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią integralną część Skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

1. Działalność podstawowa

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTS S.A.” lub „GTC”) i jej spółki zależne („Grupa GTC” lub „Grupa”) są międzynarodową korporacją zajmującą się nieruchomościami. Spółka została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. 17 Stycznia 45a. Spółka posiada udziały w spółkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych w Polsce, w Budapeszcie, w Bukareszcie, w Belgradzie oraz w Zagrzebiu.

Działalność Grupy głównie obejmuje budowę i wynajem powierzchni biurowej i handlowej („powierzchnie biurowe i komercyjne”).

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 2017 roku Grupa zatrudniała odpowiednio 192 oraz 171 pracowników w wymiarze pracy odpowiadającym pełnemu etatowi.

W działalności spółek należących do Grupy nie występuje sezonowość.

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

Na dzień 31 grudnia 2018 największym udziałowcem Spółki jest spółka GTC Dutch Holdings B.V., kontrolowana przez Lone Star, globalną firmę z sektora private equity, która na dzień 31 grudnia 2018 roku była w posiadaniu 298.575.091 akcji. (61.75% wszystkich akcji na dzień 31 grudnia 2018 roku).

2. Waluty funkcjonalne i sprawozdawcze

Walutą funkcjonalną GTC i większości spółek Grupy GTC jest Euro. Walutą funkcjonalną niektórych spółek zależnych od GTC jest waluta inna niż Euro.

Sprawozdania finansowe spółek Grupy GTC, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego 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 z przeliczenia różnice kursowe są odnoszone na kapitał i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

3. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Spółka prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z zasadami i praktykami powszechnie stosowanymi przez polskie przedsiębiorstwa zgodnie z wymogami Polskich Standardów Rachunkowości. Spółki spoza Polski (razem z GTC „Spółki”) prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z zasadami Krajowych Standardów Rachunkowości. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego 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 UE.

4. Kontynuacja działalności

Polityki i działalność operacyjna Grupy mają na celu, oparte na solidnych podstawach, zarządzanie ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności. Grupa spełnia wymogi dotyczące kapitału pracującego przez generowanie przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej poprzez przychody z najmu. Dalsze szczegóły dotyczące ryzyka płynności i procesów zarządzania kapitałem zostały opisane w notce 38.

Na dzień 31 grudnia 2018 kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był ujemny i wyniósł 189,5 mln PLN, ponieważ niektóre kredyty, które mają być refinansowane, zostały tymczasowo zaklasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe. Spółka podpisała przedwstępny umowę sprzedaży części aktywów (nota 32). Dane aktywa prezentowane są jako aktywa przeznaczone do sprzedaży w wysokości 327,6 mln PLN.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych i uważa, że dostępne środki pieniężne, jak również spodziewane przepływy pieniężne będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Grupy dla celów obrotowych, przez okres co najmniej kolejnych 12 miesięcy od daty bilansowej. W rezultacie skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty bilansowej.

5. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, 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 roczne 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.
- 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 skutków wdrożenia MSSF 9 w zakresie zasad (polityki) rachunkowości stosowanych przez Grupę w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych. Grupa przyjęła nowy standard na wymaganą datę wejścia w życie i nie zmieniła informacji porównawczych.

6. Nowe standardy i interpretacje, które zostały wydane, ale jeszcze nie weszły w życie

Ogólnie rzecz biorąc, Grupa stwierdza, że dana zmiana nie ma znaczącego wpływu na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy.

Standardy wydane ale jeszcze nie obowiązujące

- 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) - 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) – 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) – 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) – 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;
- Zmiana do MSSF 3 *Połączenia jednostek* (opublikowano dnia 22 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;

6. Nowe standardy i interpretacje, które zostały wydane, ale jeszcze nie weszły w życie (ciąg dalszy)

- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: *Definicja istotności* (opublikowano dnia 31 października 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.

Grupa planuje przyjęcie wszystkich nowych standardów na wymaganą datę wejścia w życie i nie będzie zmieniać informacji porównawczej. Z wyjątkiem wpływu MSSF 16 (jak opisano poniżej), Grupa nie spodziewa się znaczącego wpływu na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.

Wdrożenie MSSF 16 *Leasing*

W styczniu 2016 r. RMSR opublikowała ostateczną wersję Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 16 Leasing ("MSSF 16"). MSSF 16 określa zasady ujmowania, wyceny, prezentacji i ujawniania umów leasingu w celu zapewnienia, że leasingobiorcy i leasingodawcy dostarczają istotnych informacji, które wiernie odzwierciedlają te transakcje:

- MSSF 16 wymaga od leasingobiorców ujmowania większości długoterminowych umów leasingu w swoich bilansach. Księgowość leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmieniona w stosunku do istniejącej rachunkowości zgodnie z MSR 17 Leasing.
- Leasingobiorcy będą mieli jeden model księgowy dla wszystkich umów leasingu, z pewnymi wyjątkami.
- Będzie to wymagało ujawnienia nowych informacji o leasingach, które nie były wcześniej wymagane.

W 2018 roku Grupa przeprowadziła ocenę skutków wdrożenia MSSF 16 w zakresie zasad (polityki) rachunkowości stosowanych przez Grupę w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych. Ocena ta jest oparta na aktualnie dostępnych informacjach i może podlegać zmianom wynikającym z dalszych podtrzymanych i uzasadnionych informacji udostępnianych Grupie w 2019 r., kiedy Grupa zastosuje MSSF 16 (pierwsze zastosowanie w dniu 31 marca 2019).

Istnieją dwa rodzaje leasingu w grupie GTC, które podlegają MSSF 16 i będą miały wpływ na sprawozdanie finansowe.

- Leasing nieruchomości najemcom - Podstawowa działalność Grupy GTC.

W przypadku tej działalności leasingowej GTC Group działa jako leasingodawca. Jak wspomniano wcześniej, rachunkowość leasingodawcy zgodnie z MSSF 16 zasadniczo nie uległa zmianie, dlatego nie spodziewamy się żadnego wpływu na Grupę.

- Leasing (dzierżawa) gruntów na użytkowanie wieczyste (gdzie Grupa występuje jako Najemca)

Płatności za użytkowanie wieczyste są to płatności, które są dokonywane z góry lub z dołu w okresach rocznych lub miesięcznych w określonym okresie (od 33 do 87 lat). Płatności za użytkowanie wieczyste są realizowane w Polsce, Chorwacji, Rumunii i Serbii.

6. Nowe standardy i interpretacje, które zostały wydane, ale jeszcze nie weszły w życie (ciąg dalszy)

Ze względu na to, że opłaty za użytkowanie wieczyste są co do zasady traktowane jako opłaty leasingowe, płatności należy uwzględniać zgodnie z MSSF 16.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa wstępnie ujmuje prawo do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu w szacowanej kwocie 194 milionów złotych (45 milionów euro) w następujący sposób:

Prawo do użytkowania zostanie przedstawione jako część nieruchomości inwestycyjnej, z odrębnym ujawnieniem.

Zobowiązania z tytułu leasingu zostaną zaprezentowane oddzielnie, w ramach zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych, z odrębnym ujawnieniem.

W skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupa wykorzystywała płatności leasingowe w ramach kosztów operacyjnych (dla ukończonych aktywów) lub innych wydatków (w przypadku gruntów). Zgodnie z MSSF 16 Grupa zaprezentuje amortyzację prawa do użytkowania lub zmianę wartości godziwej prawa do użytkowania w ramach zysku (straty) z tytułu aktualizacji wyceny oraz odsetki dotyczące leasingu gruntu jako koszty finansowe.

Prawo użytkowania będzie amortyzowane przez okres leasingu (dla metody zamortyzowanego kosztu) lub wyceniane przy zastosowaniu metody wartości godziwej (dla nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej).

Spółka zawarła kilka innych umów leasingu, które są nieistotne.

Wstępne oszacowanie wpływu MSSF 16 na sprawozdanie finansowe za rok 2019 przedstawiono poniżej (w mln EUR):

Prawo do użytkowania	+50
Zobowiązania z tytułu leasingu	+50
Koszty usług	-1.3
Pozostałe koszty	-1.2
Zysk (strata) z tytułu aktualizacji wyceny	+0.5 (*)
Koszty finansowe	+2.3

(*) Koszty będą ujmowane jako wydatki na nieruchomości inwestycyjne nierównomiernie w ciągu roku, w zależności od faktycznych płatności.

.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

a) Podstawowe zasady księgowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z konwencją kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości inwestycyjnych w budowie, jeżeli spełnione są warunki określone w nocie 6(c) ii, płatności w formie akcji własnych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które zostały wycenione w wartości godziwej.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

b) Rzeczowe aktywa trwałe

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

Stosowane roczne stawki amortyzacyjne kształtują się w następujący sposób:

	Stawka amortyzacji
Maszyny i urządzenia	7-20 %
Budynki	2 %
Środki transportu	20 %

Środki trwałe w budowie, z wyłączeniem nieruchomości inwestycyjnych, wykazywane są według kosztu ich wytworzenia. Bezpośrednie koszty wypłacone podwykonawcom za budowę środków trwałych są kapitalizowane w wartości środków trwałych w budowie. Skapitalizowane koszty obejmują również koszty finansowe, koszty planowania i projektu, koszty pośrednie inwestycji oraz pozostałe koszty dotyczące danej inwestycji. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane.

c) Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, budynki lub części budynków posiadane w celu uzyskiwania przychodów z wynajmu i/lub ze wzrostu ich wartości, oraz nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowywania, które mają być w przyszłości traktowane jako nieruchomości inwestycyjne (nieruchomość inwestycyjna w budowie).

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały, z uwzględnieniem powiązanego wpływu na podatek odroczonego.

(i) Ukończone nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są w wartości godziwej zgodnie z modelem wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy.

Ukończone nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o dane rynkowe na dzień 31 grudnia 2018 roku. Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w oparciu o metodę DCF („Discounted cash flow”) - zdyskontowanych przepływów pieniężnych albo, jeżeli to bardziej odpowiednie, przy użyciu metody dochodowej („Income capitalisation metod”) lub metody stopy zysku („Yield metod”).

Nieruchomości inwestycyjne są wyłączone ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy zostaną sprzedane lub w sytuacji, gdy nieruchomość inwestycyjna jest na stałe wyłączona z użycia oraz nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści z tej sprzedaży. Jakikolwiek zyski lub straty z wyłączenia lub sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej są prezentowane w rachunku zysków i strat w roku wycofania/ sprzedaży.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Przeniesienia poszczególnych nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania, potwierdzona przez zakończenie użytkowania nieruchomości przez jej właściciela albo przez oddanie nieruchomości stronie trzeciej w leasing operacyjny. Przeniesienia poszczególnych nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania, potwierdzona przez rozpoczęcie użytkowania nieruchomości przez właściciela albo rozpoczęcie dostosowywania nieruchomości do sprzedaży.

(ii) Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Grupa wycenia tylko te nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których istotna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy, została wyeliminowana. Nieruchomości inwestycyjne w budowie, których ta kwestia nie dotyczy, są prezentowane w niższej z dwóch wartości: kosztu lub wartości odzyskiwalnej.

Grunty są reklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych w budowie w momencie rozpoczęcia aktywnych prac na ich obszarze.

Grupa przyjęła następujące kryteria aby ocenić, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie:

- umowa z generalnym wykonawcą została podpisana;
- otrzymano pozwolenie na budowę;
- co najmniej 20% powierzchni przeznaczanej do wynajmu zostało wynajęte (w oparciu o podpisane umowy najmu lub listy intencyjne).

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie została określona na podstawie stopnia ich zaawansowania na koniec okresu sprawozdawczego. Wyceny zostały przeprowadzone zgodnie ze standardami RICS oraz IVSC w oparciu o metodę wartości rezydualnej, metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych lub metodę transakcji porównywalnych, zgodnie z osądem rzeczoznawcy. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie.

Przyszła wartość aktywów jest szacowana w oparciu o oczekiwane przyszłe przychody z projektu, przy użyciu stóp zysku, które są wyższe niż obecne stopy zysku podobnych, ukończonych nieruchomości. Oczekiwane, pozostałe koszty do poniesienia pomniejszają oszacowaną przyszłą wartość aktywów.

W przypadku projektów, dla których w przyszłości ukończenie jest spodziewane, marża dotycząca zysku z niewykonanych prac dewelopera zostaje odliczona od wartości inwestycji w budowie.

d) Hierarchia nieruchomości inwestycyjnych

Hierarchia wartości godziwej opiera się na źródłach wykorzystywanych do oszacowania wartości godziwej:

Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub zobowiązań,

Poziom 2: inne techniki, dla których wszystkie dane wejściowe mające znaczący wpływ na wartość godziwą są obserwowalne, bezpośrednio lub pośrednio,

Poziom 3: techniki wykorzystujące dane wejściowe, które mają znaczący wpływ na wartość godziwą, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych.

Wszystkie nieruchomości inwestycyjne są sklasyfikowane na poziomie 2 lub poziomie 3 hierarchii wartości godziwej.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Grupa klasyfikuje całą wartość inwestycji w budowie wykazywaną według wartości godziwej jako nieruchomości na poziomie 3.

Grupa klasyfikuje ukończone nieruchomości inwestycyjne, na poziomie 2 lub poziomie 3, w oparciu o płynność na rynku, na którym działa.

e) Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są zgodnie z metodą praw własności. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej są one prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze zmiany udziału Spółki w aktywach netto jednostki stowarzyszonej.

f) Inwestycje w jednostkach współzależnych

Inwestycje w jednostkach współzależnych wykazywane są zgodnie z metodą praw własności. Inwestycje ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w cenie nabycia powiększonej o zmiany udziału Grupy w aktywach netto jednostki współzależnej, które wystąpiły po dniu nabycia.

g) Koszt pozyskania najemców

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

h) Zapasy oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Zapasy dotyczą projektów mieszkaniowych w trakcie budowy i są wyceniane według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto (wartości odzyskiwalnej). Wartość odzyskiwalna ustalana jest przy pomocy metody Zdyskontowanych Przepływów Pieniężnych albo metody Porównawczej. Koszty odnoszące się do realizacji projektu mieszkaniowego są wykazywane jako zapasy.

Prowizje wypłacone pośrednikom sprzedaży lub agencjom marketingowym za sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych, które nie podlegają zwrotowi, są odnoszone bezpośrednio w koszty w momencie, gdy sprzedaż danej nieruchomości mieszkaniowej jest prawdopodobna.

Grupa klasyfikuje zapasy w postaci nieruchomości mieszkaniowych do aktywów obrotowych lub do aktywów trwałych na podstawie stopnia zaawansowania prac konstrukcyjnych w ramach przyjętego przez Grupę cyklu operacyjnego. Normalny cykl operacyjny Grupy w większości wypadków przypada na okres od roku do pięciu lat. Aktywne projekty mieszkaniowe są klasyfikowane, jako zapasy w aktywach obrotowych. Projekty mieszkaniowe, których ukończenie jest planowane w okresie dłuższym niż cykl operacyjny, są zaklasyfikowane jako grunty przeznaczone pod zabudowę oraz wykazane w aktywach trwałych.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

i) Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe i ich grupy do sprzedaży uznaje się za przeznaczone do sprzedaży, w sytuacji, gdy ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Ten warunek może być spełniony tylko, kiedy wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa Grupy do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu dokonania klasyfikacji. Aktywa trwałe sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

j) Otrzymane zaliczki

Otrzymane zaliczki (dotyczące przedsprzedaży lokali mieszkalnych) są odraczane w wysokości niewykazanej jako przychód, jak opisano w notcie 7(k).

k) Przychody z wynajmu powierzchni

Przychody z wynajmu powierzchni, będące leasingiem operacyjnym, są rozpoznawane przez okres obowiązywania umowy najmu metodą liniową.

l) Przychody z tytułu odsetek i dywidend

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej, jest to stopa, która dokładnie dyskontuje szacowane przyszłe przepływy pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania instrumentów finansowych do wartości bilansowej netto bazowego składnika aktywów lub zobowiązania finansowego.

Przychody z tytułu dywidend są rozpoznawane w momencie zatwierdzenia prawa akcjonariuszy do otrzymania dywidendy.

m) Przychody z umów z klientami i rozpoznanie kosztów

Grupa ma następujący strumień przychodów:

- **Przychody z tytułu wynajmu.** Główne źródło dochodu Grupy, to przychód z opłat pobieranych od najemców miesięcznie, na podstawie stawki opłaty czynszowej, uzgodnionej w umowie.
- **Przychody z tytułu usług** stanowią przychód z tytułu opłat za utrzymanie (sprząatanie, koszty ochrony, opłaty za zarządzanie itp.) na rzecz najemców. Opłata za usługę jest rozliczana miesięcznie, w oparciu o stawkę opłaty za usługę uzgodnioną w umowie, która stanowi najlepsze oszacowanie dla danego projektu. Alokacja opłaty serwisowej na najemcę odbywa się w oparciu o wynajętą powierzchnię.

Ogrzewanie, woda i ścieki rozliczane są osobno miesięcznie, w oparciu o wynajętą powierzchnię i stawki uzgodnione w Kontakt.
- **Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań.**

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Krytycznie dla leasingodawców, dochody z wynajmu wynikające z leasingu nieruchomości nadal wchodzą w zakres MSR 17, a zatem nie wchodzą w zakres nowego standardu dotyczącego przychodów. Jednak w zależności od decyzji odzwierciedlonych w jakimkolwiek ostatecznym standardzie leasingu, przychody z tytułu usług mogą wymagać rozdzielenia i rozliczenia osobno zgodnie z MSSF 15. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań są rozliczane zgodnie z MSSF 15 Standard.

Przychody z tytułu usług zgodnie z MSSF 15.

Przychody z tytułu usług ujmowane są zgodnie z MSSF 15, gdy kontrola towarów lub usług jest przenoszona na klienta w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego Grupa oczekuje, że jest uprawniona w zamian za te towary lub usługi.

Grupa rozpoznaje dwa rodzaje zobowiązań do świadczenia w Grupie:

- **Działając jako agent.** Niektórzy najemcy instalują liczniki energii elektrycznej. W tym przypadku faktury za energię elektryczną są rozliczane za pośrednictwem podmiotów GTC i adresowane bezpośrednio do najemców. Grupa rozpoznaje koszty i odpowiadający temu przychód w tej samej kwocie. Dla celów sprawozdania finansowego, takie przychody i koszty są ujmowane w kwotach netto, ponieważ GTC działa jako agent.

Przychody z tytułu usług zgodnie z MSSF 15 (ciąg dalszy).

- **Działając jako mocodawca.** W pozostałych przypadkach wszystkie przychody za usługi są rozliczane do podmiotów GTC co miesiąc. Grupa rozlicza najemców na podstawie stawek zawartych w umowie w okresach miesięcznych. Do końca roku Grupa dokonuje uzgodnienia rzeczywistych kosztów opłat eksploatacyjnych z fakturowanymi, a następnie wystawia rachunek za niedobór lub zwraca nadpłatę najemcy, jeśli jest to wymagane. Dla celów sprawozdania finansowego takie koszty ujmuje się w wartości brutto, ponieważ GTC działa jako mocodawca.

Koszty związane z rozwojem nieruchomości poniesione w okresie budowy są kapitalizowane w zapasach. Po rozpoznaniu przychodu koszty dotyczące sprzedanych jednostek są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań zgodnie z MSSF 15.

Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań rozpoznawane są w momencie, w którym kontrola nad majątkiem zostaje przeniesiona na klienta.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

n) Koszty finansowe

Koszty finansowe bezpośrednio powiązane z nabyciem lub budową składnika aktywów, który wymaga znacznego okresu czasu niezbędnego do przygotowania go do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są kapitalizowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia składnika aktywów. Wszystkie pozostałe koszty finansowe są odnoszone w ciężar kosztów w momencie ich poniesienia. W skład kosztów finansowych wchodzi odsetki oraz pozostałe koszty jakie ponosi jednostka w związku z kredytami i pożyczkami.

Skapitalizowane odsetki są obliczane przy użyciu średniej ważonej kosztów finansowych Grupy po skorygowaniu o kredyty i pożyczki związane ze szczególnymi przedsięwzięciami. W przypadku kredytów i pożyczek na szczególne przedsięwzięcia, kapitalizowana kwota składa się z odsetek brutto od tych kredytów i pożyczek pomniejszonych o przychód pochodzący z czasowej inwestycji tych środków. Odsetki są kapitalizowane od momentu rozpoczęcia prac budowlanych do dnia zakończenia realizacji projektu, tj. do chwili, gdy prace budowlane zostają zasadniczo zakończone. Kapitalizacja kosztów finansowych zostaje zawieszona, gdy występują przedłużające się okresy, w których prace budowlane są przerywane. Odsetki są także kapitalizowane w przypadku zakupu nieruchomości w celu jej przebudowy, ale tylko w przypadku gdy prace niezbędne do przygotowania składnika aktywów do przebudowy są w toku.

o) Koszty emisji akcji

Koszty emisji akcji w wartości netto (tzn. skorygowane o ewentualne korzyści podatkowe) pomniejszają kapitał własny (nadwyżkę ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej).

p) Podatek dochodowy oraz inne podatki

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

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są rozpoznawane dla wszystkich dodatnich różnic przejściowych za wyjątkiem sytuacji, gdy:

- rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową,
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty, za wyjątkiem sytuacji, gdy:

- aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową,
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Wycena aktywów oraz rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego odzwierciedla konsekwencje podatkowe wynikające ze sposobu, w jaki każda ze spółek Grupy spodziewa się odzyskać bądź rozliczyć wartość księgową aktywów lub rezerwy.

Na każdy dzień bilansowy, spółki Grupy dokonują ponownego oszacowania nierozpoznanych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rzeczywistej wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Spółki rozpoznają nierozpoznane wcześniej aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wysokości, w jakiej przyszły dochód do opodatkowania umożliwi realizację tych aktywów.

Analogicznie, spółki korygują wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w zakresie, w jakim przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego.

Podatek odroczony odnoszący się do pozycji ujmowanych poza rachunkiem zysków i strat jest również ujmowany poza rachunkiem zysków i strat: w przypadku gdy odnosi się do pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub jeśli dotyczy pozycji ujętych w kapitale własnym.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Aktywa z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane tylko wtedy, kiedy istnieje prawo do kompensaty aktywów podatkowych z bieżących zobowiązań podatkowych oraz, gdy aktywa z tytułu podatku odroczonego i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych, które są pobierane przez ten sam organ podatkowy.

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio, jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

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

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

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

q) Różnice kursowe z przeliczenia

Dla jednostek, których walutą funkcjonalną jest euro, transakcje w walutach obcych (w tym również w polskich złotych) ujmowane są w euro po przeliczeniu według kursu z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeszacowywane na koniec okresu po kursie obowiązującym w ostatnim dniu danego okresu. Powstałe różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat. Następujące kursy wymiany zostały użyte do wyceny, w przypadkach, gdy określony leasing jest denominowany w walucie lokalnej.:

Year	2018	2017
EUR/PLN	4,300	4,1709
EUR/HUF	320,98	310,33
EUR/UAH	31,7141	33,4954

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

r) Oprocentowane kredyty i pożyczki oraz dłużne papiery wartościowe

Wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań wyznaczonych na pozycje zabezpieczone, które wyceniane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń opisanymi w notcie 7 (x)

Koszty emisji długu są odliczane od kwoty pierwotnie uznanego długu. Koszty te są amortyzowane w rachunku zysków i strat przez szacowany czas trwania pożyczki, z wyjątkiem tych, które są bezpośrednio związane z budową. Koszty emisji długu stanowią korektę efektywnych stóp procentowych.

Zamortyzowany koszt oblicza się, uwzględniając wszelkie koszty transakcyjne oraz wszelkie dyskonto lub premię z tytułu rozliczenia.

Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą wyksięgowania zobowiązania z bilansu, a także w wyniku procesu amortyzacji z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

s) Instrumenty finansowe

Instrument finansowy to każda umowa, która powoduje powstanie aktywa finansowego jednego podmiotu oraz zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego innej jednostki.

Aktywa finansowe

Wycena na moment początkowego ujęcia

Aktywa finansowe są klasyfikowane w momencie początkowego ujęcia, jako wyceniane według zamortyzowanego kosztu, wartości godziwej przez inne całkowite dochody bądź w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”). Za wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają istotnego składnika finansowania lub dla których Grupa zastosowała praktyczny cel, Grupa początkowo wycenia składnik aktywów finansowych według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, w przypadku, gdy aktywa finansowe nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają znaczącego składnika finansowania lub dla których Grupa zastosowała praktyczny cel, wycenia się po cenie transakcji określonej zgodnie z MSSF 15. Odwołaj się do zasad rachunkowości w sekcji (m) *Przychody w umów z klientami i rozpoznanie kosztów*.

Zakup lub sprzedaż aktywów finansowych, które wymagają dostawy aktywów w terminie określonym w przepisach lub konwencjach na rynku (zwykle transakcje) ujmuje się w dniu transakcji, tj. W dniu, w którym Grupa zobowiązała się kupić lub sprzedać ten składnik aktywów

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Wycena po początkowym ujęciu

Dla celów późniejszej wyceny aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- Instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Ta kategoria jest najbardziej istotna dla Grupy. Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie są następnie wyceniane przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej i podlegają odpisowi z tytułu utraty wartości. Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia, zmiany lub utraty wartości składnika aktywów.

Aktywa finansowe Grupy wyceniane w zamortyzowanym koszcie obejmują należności z tytułu dostaw i usług, udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu oraz krótkoterminowe depozyty w aktywach obrotowych.

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Grupa wycenia składniki aktywów finansowych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, różnice kursowe oraz zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym i obliczane w taki sam sposób jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w przez inne całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych łączny zysk lub strata uprzednio rozpoznana w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego.

Grupa nie posiada takich instrumentów dłużnych.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Instrumenty kapitałowe – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

W momencie początkowego ujęcia Grupa może dokonać nieodwołalnego wyboru dotyczącego ujmowania w innych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy, jeżeli one spełniają definicję kapitału własnego zgodnie z MSR 32 *Instrumenty finansowe: Prezentacja* i nie są przeznaczone do obrotu.

Zyski lub straty na tych aktywach finansowych nigdy nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego. Dywidendy ujmowane są jako pozostałe przychody w rachunku zysków i strat wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy, chyba że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów składnika aktywów finansowych, w którym to przypadku zyski są ujmowane przez inne całkowite dochody. Instrumenty kapitałowe wyznaczone do wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody nie podlegają ocenie pod kątem utraty wartości.

Grupa nie posiada takich instrumentów kapitałowych.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu w wartości godziwej przez wynik finansowy lub aktywa finansowe, które obligatoryjnie zobowiązane są wyceniać według wartości godziwej. Aktywa finansowe są klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży, jeżeli zostały nabyte w celu sprzedaży lub odkupienia w krótkim terminie. Instrumenty pochodne, w tym wyodrębnione wbudowane instrumenty pochodne, są również klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży, chyba że zostały wyznaczone jako efektywne instrumenty zabezpieczające. Aktywa finansowe o przepływach pieniężnych, które nie są wyłącznie spłatami kapitału i odsetek, są klasyfikowane i wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, niezależnie od modelu biznesowego. Niezależnie od kryteriów klasyfikacji instrumentów dłużnych, które mają być klasyfikowane według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, jak opisano powyżej, instrumenty dłużne mogą zostać wyznaczone do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat w momencie początkowego ujęcia, jeżeli eliminują one lub znacząco zmniejszają niedopasowanie księgowe.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, a ich zmiany wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Grupa nie posiada takich instrumentów finansowych.

Zobowiązania finansowe

Wycena na moment początkowego ujęcia

Zobowiązania finansowe są klasyfikowane, przy początkowym ujęciu, jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, kredyty i pożyczki, zobowiązania lub instrumenty pochodne wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające w efektywnym zabezpieczeniu, odpowiednio.

Wszystkie zobowiązania finansowe są ujmowane początkowo według wartości godziwej, a w przypadku kredytów i pożyczek, po odjęciu bezpośrednich kosztów transakcji.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Zobowiązania finansowe Grupy obejmują zobowiązania handlowe i inne, kredyty i pożyczki, w tym kredyty w rachunkach bieżących i pochodne instrumenty finansowe.

Wycena po początkowym ujęciu

Wycena zobowiązań finansowych zależy od ich klasyfikacji, jak opisano poniżej:

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Do tej kategorii zalicza się również pochodne instrumenty finansowe zawarte przez Grupę, które nie są wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające w relacjach zabezpieczających, zgodnie z definicją w MSSF 9. Separowane wbudowane instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są wyznaczone jako efektywne instrumenty zabezpieczające.

Zyski lub straty z zobowiązań przeznaczonych do obrotu są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe wyceniane przy początkowym ujęciu w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w początkowej dacie ujęcia i tylko wtedy, gdy kryteria określone w MSSF 9 są spełnione.

Kredyty i pożyczki

Jest to kategoria najbardziej istotna dla Grupy. Po początkowym ujęciu, oprocentowane kredyty i pożyczki są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Koszt zamortyzowany oblicza się, uwzględniając wszelkie dyskonto lub premię z tytułu przejęcia oraz opłaty i koszty, które stanowią integralną częścią efektywnej stopy procentowej. Amortyzacja efektywnej stopy procentowej ujmowana jest jako koszty finansowe w rachunku zysków i strat.

Ta kategoria odnosi się zasadniczo do oprocentowanych kredytów i pożyczek.

Kompensowanie instrumentów finansowych

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe są kompensowane, a kwota netto wykazywana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jeżeli istnieje obecnie egzekwowalne prawo do kompensaty ujętych kwot i istnieje zamiar rozliczenia w kwocie netto, aby zrealizować aktywa i uregulować zobowiązania jednocześnie.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Poniższa tabela prezentuje kategoryzację wyceny aktywów i pasywów finansowych: pozycja, kategoria oraz wycena.

Pozycja	Kategoria	Wycena
	<u>Aktywa/zobowiązania finansowe</u>	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
Należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
Kredyty i pożyczki długo- i krótkoterminowe	Kredyty i pożyczki	Zamortyzowany koszt
Depozyty od najemców	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
Inne zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
SWAP na stopę procentową	Transakcje zabezpieczające (zabezpieczenie przepływów pieniężnych)	Wartość godziwa - poprzez pozostałe dochody ogółem (część efektywna) / poprzez rachunek zysków i strat (część nieefektywna)
CAP na stopę procentową	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wartość godziwa - poprzez rachunek zysków i strat
Kontrakty terminowe na waluty	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wartość godziwa - poprzez rachunek zysków i strat

t) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne w kasie i depozyty na żądanie. Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe, płynne instrumenty, które mogą być łatwo zamienione na przewidywalną ilość gotówki i które są przedmiotem jedynie nieznacznego ryzyka utraty wartości.

u) Należności z tytułu dostaw i usług

Krótko - oraz długoterminowe należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane według zamortyzowanego kosztu. Rezerwa na należności wątpliwe oszacowywana jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne w oparciu o dane historyczne, bądź w odniesieniu do wieku tych należności.

v) Utrata wartości aktywów trwałych

Zarząd dokonuje okresowego przeglądu wartości bilansowej aktywów w celu określenia ewentualnej utraty wartości. W szczególności Zarząd ocenia, czy przesłanki utraty wartości występują. Na podstawie najnowszych analiz Zarząd uważa, że wszelka istotna utrata wartości aktywów na dzień bilansowy, została właściwie zaprezentowana w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

w) Zakup udziałów niekontrolujących

W przypadku zwiększenia udziału w aktywach netto kontrolowanej jednostki zależnej, różnica między udziałem zapłaconym/do zapłaty a wartością bilansową udziałów niekontrolujących jest ujmowana w kapitale własnym przypadającym akcjonariuszom jednostki dominującej.

x) Instrumenty pochodne i rachunkowość zabezpieczeń

Grupa wykorzystuje pochodne instrumenty finansowe takie jak SWAP oraz CAP procentowy w celu zabezpieczenia się przed zmiennością stóp procentowych („zabezpieczenie przepływów pieniężnych”). Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są początkowo ujmowane według wartości godziwej w dniu zawarcia kontraktu pochodnego, a następnie są ponownie wyceniane w wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Dla celów rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia są klasyfikowane jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych przy zabezpieczaniu wpływu na zmienność przepływów pieniężnych, które można przypisać do konkretnego ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem lub wysoce prawdopodobną planowaną transakcją lub ryzykiem walutowym w nierozpoznane zdecydowane zaangażowanie.

W momencie ustanowienia powiązania zabezpieczającego, Grupa formalnie wyznacza i dokumentuje powiązanie zabezpieczające, do którego chce zastosować rachunkowość zabezpieczeń oraz cel zarządzania ryzykiem i strategię ustanowienia zabezpieczenia.

Przed 1 stycznia 2018 r. dokumentacja obejmuje identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, charakter zabezpieczanego ryzyka oraz sposób, w jaki Grupa oceni skuteczność zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu wpływu na zmiany w wartości godziwej pozycji zabezpieczanej lub przepływy pieniężne związane z zabezpieczanym ryzykiem. Oczekuje się, że takie zabezpieczenia będą wysoce skuteczne w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych i są oceniane na bieżąco w celu stwierdzenia, że rzeczywiście były wysoce skuteczne we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zostały wyznaczone.

Począwszy od 1 stycznia 2018 r. dokumentacja obejmuje identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji, charakter zabezpieczanego ryzyka oraz sposób, w jaki Grupa oceni, czy powiązanie zabezpieczające spełnia wymogi efektywności zabezpieczenia (w tym analiza źródeł nieskuteczności zabezpieczenia i jak określa się współczynnik zabezpieczenia). Powiązanie zabezpieczające kwalifikuje się do rachunkowości zabezpieczeń, jeśli spełnia wszystkie następujące wymogi efektywności:

- Istnieje „związek ekonomiczny” pomiędzy pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym.
- Efekt ryzyka kredytowego nie „dominuje nad zmianami wartości”, które wynikają z tego związku ekonomicznego.
- Wskaźnik zabezpieczenia powiązania zabezpieczającego jest taki sam, jak wynikający z ilości zabezpieczanej pozycji, którą Grupa faktycznie zabezpiecza, oraz ilości instrumentu zabezpieczającego, który Grupa faktycznie wykorzystuje do zabezpieczenia tej ilości zabezpieczanej pozycji.

Zabezpieczenia, które spełniają wszystkie kryteria kwalifikujące do rachunkowości zabezpieczeń, są rozliczane w sposób opisany poniżej.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Efektywną część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym ujmuje się w innych całkowitych dochodach w rezerwie zabezpieczeń przepływów pieniężnych, natomiast każdą nieefektywną część ujmuje się niezwłocznie w sprawozdaniu z zysków lub strat. Rezerwa zabezpieczająca przepływy pieniężne jest korygowana o niższy z łącznych zysków lub strat na instrumencie zabezpieczającym oraz skumulowaną zmianę wartości godziwej zabezpieczanej pozycji.

Rachunkowość zabezpieczeń przestaje obowiązywać, gdy instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany, albo przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń. W tym momencie wszelkie skumulowane zyski lub straty ujęte w kapitale własnym są przenoszone do zysku lub straty netto za dany rok.

W przypadku instrumentów pochodnych, które nie spełniają wymogów rachunkowości zabezpieczeń, zyski lub straty z tytułu zmiany w ich wartości godziwej wykazywane są w całości bezpośrednio w rachunku zysków i strat za dany rok.

Wartość godziwa kontraktów terminowych na waluty, transakcji IRS oraz CAP na stopę procentową jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

y) Szacunki

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

Nieruchomości inwestycyjne reprezentują nieruchomości utrzymywane w celu generowania długoterminowych wpływów z tytułu najmu. Nieruchomość inwestycyjna jest wykazywana w wartości godziwej, która jest wyceniana przynajmniej raz w roku przez niezależnego zarejestrowanego rzeczoznawcę na podstawie zdyskontowanych przewidywanych przepływów pieniężnych z nieruchomości inwestycyjnej z wykorzystaniem stóp dyskontowych stosowanych dla lokalnego rynku nieruchomości oraz aktualizowana według osądu Zarządu. Zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są odnoszone do rachunku zysków i strat w okresie, w którym wystąpiły.

Grupa wykorzystuje szacunki w celu ustalenia stawek amortyzacyjnych.

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

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

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

z) Istotne wartości księgowe oparte na profesjonalnym osądzie oraz szacunkach

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

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

Istotne wartości księgowe oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych w budowie zostały zaprezentowane w notce 7(c) (ii).

Grupa klasyfikuje zapasy w postaci nieruchomości mieszkaniowych do aktywów obrotowych lub do aktywów trwałych na podstawie stopnia zaawansowania prac konstrukcyjnych w ramach przyjętego przez Grupę cyklu operacyjnego. Normalny cykl operacyjny Grupy w większości wypadków przypada na okres od roku do pięciu lat. Aktywne projekty mieszkaniowe są klasyfikowane jako zapasy w aktywach obrotowych. Projekty mieszkaniowe, których termin wykonania jest dłuższy niż cykl operacyjny, są klasyfikowane jako grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w aktywach trwałych.

Na podstawie przeprowadzonych szacunków Grupa zmieniła klasyfikację części zapasów z aktywów obrotowych do gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w aktywach trwałych.

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

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

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

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

aa) Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania GTC S.A. i jej spółek zależnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018, przygotowane przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości i w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane do podobnych transakcji i zdarzeń gospodarczych. Dokonuje się korekt konsolidacyjnych aby ujednolicić różnice w politykach rachunkowości, które mogą wystąpić.

Grupa niezależnie od charakteru jej powiązań ze spółkami zależnymi (jednostkami), powinna ustalić czy pełni rolę jednostki dominującej biorąc pod uwagę, to czy sprawuje nad nimi kontrolę.

Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, jeśli podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub ma prawo do zmiennych wyników finansowych wynikających z jej zaangażowania w jednostkę i posiada możliwość wpływania na te wyniki poprzez wykorzystanie sprawowanej władzy nad jednostką.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

W związku z powyższym, Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką wyłącznie w przypadku spełnienia wszystkich poniższych warunków:

- sprawuje władzę nad jednostką;
- podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych,
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Spółki zależne są konsolidowane od dnia przeniesienia kontroli do Grupy i zostają wyłączone z konsolidacji od dnia, kiedy Grupa traci kontrolę nad spółką.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

bb) Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

cc) Płatności w formie akcji własnych

Spółka wypłaca wynagrodzenie w polskich złotych dla kluczowych pracowników w zamian za świadczone przez nich usługi, poprzez przyznanie im praw do płatności na podstawie notowań akcji GTC („akcje fantomowe”).

Koszt akcji fantomowych rozpoznaje się początkowo w wartości godziwej na dzień przyznania. Wartość zobowiązania jest ponownie wyliczana w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy oraz w dniu rozliczenia. Zmiany w wartości godziwej ujmowane są w kosztach administracyjnych.

dd) Zysk na akcję

Zysk na akcję dla każdego okresu sprawozdawczego jest obliczany jako iloraz zysku za dany okres sprawozdawczy oraz średniej ważonej liczby akcji pozostających w obrocie w tym okresie.

ee) Leasing

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

8. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki, jej jednostek zależnych i jednostek współzależnych. Bezpośredni i pośredni udział Spółki w tych jednostkach na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony w tabeli poniżej (tabela poniżej przedstawia udział efektywny):

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 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 trakcie likwidacji

(2) Zlikwidowane

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 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%
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%
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. (1)	GTC S.A.	Cypr	-	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) Zlikwidowane

(2) Utworzona

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
GTC Business Park EAD (5)	GTC S.A.	Bulgaria	-	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	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL") (4)	GTC S.A.	Cypr	-	50%
CID Holding S.A. ("CID") (2)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%

(1) Zlikwidowane

(2) W trakcie likwidacji

(3) Nabyte

(4) Sprzedane

(5) Połączenie z NRL EAD

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym

W dniu 30 lipca 2018 r. LSREF III GTC Investments BV wniósł swoje udziały w Spółce (stanowiące 61,75% kapitału zakładowego Spółki) w naturze do swojej 100-procentowej (100%) spółki zależnej, GTC Dutch Holdings BV, (patrz także nota 33).

Zakończenie inwestycji

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

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

Emisja obligacji i refinansowanie

W grudniu 2017 roku Grupa refinansowała Avenue Mall, Zagrzeb. 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 roku Grupa refinansowała biurowiec Business Park w Belgradzie. Suma pożyczki wyniosła 101 mln PLN (24 mln EUR).

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

W sierpniu 2018 roku Globis Wrocław and Santander Bank podpisały nową umowę pożyczki.

W dniu 31 października 2018 r. Grupa spłaciła pożyczkę bankową udzieloną Artico przez mBank w wysokości 55 mln PLN (13 mln EUR).

W grudniu 2018 roku Artico i Bank Oszczędności podpisały nową umowę pożyczki. Całkowita kwota pożyczki w wysokości 62 mln PLN (14,5 mln EUR) została wypłacona w styczniu 2019 roku.

W grudniu 2018 r. Grupa i Raiffeisen Bank podpisały umowę na refinansowanie Forty One Office Complex w Belgradzie. Grupa w pełni spłaci istniejący kredyt bankowy w wysokości 112 mln PLN (26 mln euro) i zaciągnie nową pożyczkę w wysokości 172 mln PLN (40 mln euro).

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 22.400 mkw powierzchni handlowej oraz 10.300 mkw powierzchni biurowej.

Cena zakupu udziałów wyniosła 39 mln EUR. Jednocześnie spółka zależna w Bulgarii 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.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym (ciąg dalszy)

We wrześniu 2018 Grupa nabyła działkę i stary budynek biurowy sąsiadujący z biurowcem Centre Point w Bukareszcie za łączną kwotę 70,12 mln PLN (16,5 mln EURO). Budynek biurowy ma 6.000 m kw. powierzchni najmu. Grupa planuje zburzyć istniejący budynek i wybudować budynek biurowy o powierzchni najmu 35.500 mkw.

Dystrybucja dywidendy

W maju 2018 r. Akcjonariusze Spółki podjęli uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 155,2 mln PLN (36,2 mln EUR), 0,33 PLN za akcję, 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 w formie objęcia nowych akcji w kwocie 113,5 mln PLN (26,5 mln EUR), a wypłaciła dywidendę w wysokości 41,7 mln PLN (9,7 mln EUR) pozostałym akcjonariuszom.

Sprzedaż inwestycji

W lutym 2019 r. Grupa podpisała umowę terminową na sprzedaż biurowca White House w Budapeszcie. W związku z tym, na dzień 31 grudnia 2018 r. dane aktywa prezentowane są jako aktywa przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości godziwej 300 mln PLN.

10. Przychody operacyjne

Przychody z najmu zawierają przychody z tytułu czynszu od obrotu najemców w wysokości około 8.993 tysięcy PLN (2.111 tysięcy EUR) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku (2017: 7.387 tysięcy PLN). Pozostałe przychody są oparte na stałych umownych opłatach za wynajem.

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

Minimalna wartość przyszłych przychodów z tytułu umów najmu w ukończonych nieruchomościach inwestycyjnych wynosi (w milionach PLN):

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
W ciągu 1 roku	525	438
Od 1 roku do 5 lat	1,165	955
Po 5 latach	99	184
	<u><u>1.789</u></u>	<u><u>1.577</u></u>

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

Przychody z tytułu usług obejmują przychody z opłat związanych z kosztami utrzymania najemców. Opłata za usługę jest rozliczana miesięcznie, na podstawie uzgodnionej stawki z umowy.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

11. Koszty sprzedaży

Na koszty sprzedaży składają się następujące pozycje:

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Reklama i marketing	3.614	3.527
Wynagrodzenia i wydatki związane z nimi	5.541	5.461
	9.155	8.988

12. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne składają się z następujących pozycji:

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Wynagrodzenia	29.291	29.628
Koszty audytu oraz wycen	5.238	4.602
Koszty doradztwa prawnego oraz podatkowego	3.704	4.573
Koszty utrzymania biura	3.687	4.300
Koszty podróży	1.833	1.814
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	417	460
Amortyzacja	2.383	2.248
Koszty relacji inwestorskich oraz inne	2.238	1.524
Razem, przed dokonaniem płatności w formie akcji własnych	48.791	49.149
Płatności w formie akcji własnych	(5.162)	15.745
Razem	43.629	64.894

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

13. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe składają się z następujących pozycji:

	2018	2017
Odsetki od pożyczek udzielonych udziałowcowi niekontrolującemu	1,049	336
Odsetki od depozytów oraz pozostałe przychody finansowe	554	660
	1,603	996

Koszty finansowe składają się z następujących pozycji:

	2018	2017
Koszty z tytułu odsetek (od zobowiązań finansowych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez rachunek wyników) oraz pozostałe wydatki	(119.025)	(113.201)
Zmiana wartości godziwej instrumentów finansowych	1.688	1.209
Koszty pozyskania finansowania	(11.316)	(10.831)
	(128.653)	(122.823)

Średnie oprocentowanie kredytów i pożyczek Grupy (z uwzględnieniem instrumentów zabezpieczających) w ciągu roku zakończony 31 grudnia 2018 roku wynosiło 2,7% w skali roku (2,8% w skali roku w 2017 roku).

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

14. 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 swoją działalność w Bułgarii prowadzi 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 centrów handlowych w Bułgarii, Zarząd zdecydował zaprezentować Sofię jako osobny segment.

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów z tytułu wynajmu za lata zakończone dnia 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku:

Portfolio	31 grudnia 2018 roku			31 grudnia 2017 roku		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	334.535	(104.395)	230.140	269.327	(83.879)	185.448
Belgrad	83.622	(18.119)	65.503	66.116	(15.447)	50.669
Budapeszt	93.033	(22.019)	71.014	86.925	(20.777)	66.148
Bukareszt	73.951	(15.319)	58.632	67.687	(15.681)	52.006
Zagrzeb	46.843	(15.924)	30.919	45.935	(15.940)	29.995
Sofia	24.056	(4.693)	19.363	-	-	-
Inne (*)	-	-	-	12.121	(4.087)	8.034
Razem	656.040	(180.469)	475.571	548.111	(155.811)	392.300

(*) Przychody w 2018 roku dotyczą Mall of Sofia, które zostało nabyte w dniu 31 maja 2018 r. (nota 9). 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

14. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 została przedstawiona w tabeli poniżej:

31 grudnia 2018 roku

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty i obligacje	Rezerwa z tytułu podatku odroczo- nego	Inne	Pasywa razem
Polska	4.314.775	58.295	28.139	4.401.209	2.122.755	309.935	71.187	2.503.877
Belgrad	1.544.083	51.531	10.612	1.606.226	611.641	61.400	75.190	748.231
Budapeszt	1.525.468	60.613	5.457	1.591.538	486.468	48.607	50.974	586.049
Bukareszt	922.135	56.029	26.557	1.004.721	471.646	47.653	42.807	562.106
Zagrzeb	586.623	17.179	47.425	651.227	206.400	72.137	38.253	316.790
Sofia	552.752	16.856	7.160	576.768	275.389	31.016	13.868	320.273
Inne (*)	46.913	47	-	46.960	-	-	5.091	5.091
Nie przydzielono	-	253.580	2.546	256.126	649.094	27.468	26.377	702.939
	9.492.749	514.130	127.896	10.134.775	4.823.393	598.216	323.747	5.745.356

(*) 31 maja 2018, Grupa nabyła Mall of Sofia (nota 3).

Analiza segmentowa aktywów i pasywów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 została przedstawiona w tabeli poniżej:

31 grudnia 2017 roku

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty i obligacje	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	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	79.364	1.114	3.041	83.519	-	-	1.397	1.397
Inne (*)	37.571	154	25	37.750	-	-	4.926	4.926
Nie przydzielono	-	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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

15. Opodatkowanie

Główne elementy obciążenia z tytułu podatku dochodowego przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Bieżący podatek dochodowy i od zysków kapitałowych	27.492	23.611
Podatek dotyczący lat ubiegłych	357	234
Podatek odroczony	31.661	112.333
	59.510	136.178

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Zysk / (strata) księgowy/(a) przed opodatkowaniem	452.402	800.637
Wydatki (przychody) podatkowe przy obowiązującej stawce podatku w danym kraju	65.682	152.121
Podatkowy efekt kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	14.300	7.834
Udział w stratach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	(153)
Strata ze sprzedaży spółek zależnych	-	(23.217)
Podatkowy efekt różnic kursowych	10.506	(37.120)
Podatek potrącany u źródła	2.830	1.839
Podatek z lat ubiegłych	256	234
Nierozpoznany składnik aktywów netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego in bieżącym roku	-	30.114
Nierozpoznany składnik aktywów netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego in poprzednich latach	(28.834)	-
Utrata wartości aktywów	(9.974)	-
Dywidenda od zagranicznych spółek zależnych	4.049	4.002
Inne	695	524
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	59.510	136.178

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

15. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

Składniki salda odroczonego podatku dochodowego zostały wyliczone przy użyciu stawki właściwej dla okresu, w którym Grupa przewiduje odzyskać lub rozliczyć rzeczywistą wartość aktywów lub zobowiązań.

Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2016 roku	Uznanie/ (obciążenie) rachunku zysków i strat	Dekonsolidacja z tytułu sprzedaży	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2017 roku	Uznanie/ (obciążenie) rachunku zysków i strat	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2018 roku
Instrumenty finansowe	199	16.617	-	(349)	16.467	1.509	523	18.499
Strata podatkowa do rozliczenia w następnych okresach	53.787	(3.014)	(3.964)	(2.935)	43.874	13.371	1.476	58.721
Różnice dotyczące aktywów trwałych	358	(345)	-	(13)	-	597	5	602
Rozliczenia międzyokresowe	1.832	136	-	(108)	1.860	1.125	68	3.053
Netowanie (**)	(51.420)	(14.008)	-	3.227	(62.201)	(16.380)	(2.070)	(80.651)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego netto	4.756	(614)	(3.964)	(178)	-	222	2	224

Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2016 roku	Uznanie/ (obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/ (obciążenie) kapitałów własnych	Konsolidacja a po raz pierwszy	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2017 roku	Uznanie/ (obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/ (obciążenie) kapitałów własnych	Konsolidacja po raz pierwszy	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2018 roku
Instrumenty finansowe (*)	(23.916)	(10.891)	(1.563)	-	1.622	(34.748)	(6.555)	1.905	(72)	(1.118)	(40.588)
Różnice dotyczące aktywów trwałych	(462.104)	(114.457)	-	(4.185)	28.852	(551.894)	(42.082)	-	(26.610)	(17.689)	(638.275)
Pozostałe	-	(379)	-	-	8	(371)	374	-	-	(7)	(4)
Netowanie (**)	51.420	14.008	-	-	(3.227)	62.201	16.380	-	-	2.070	80.651
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego netto	(434.600)	(111.719)	(1.563)	(4.185)	23.070	(524.812)	(31.883)	1.905	(26.682)	(16.744)	(598.216)

(*) W większości niezrealizowane odsetki i różnice kursowe,

(**) W obrębie danej spółki aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane oddzielnie od rezerw z tytułu podatku odroczonego, ponieważ z natury są one od siebie niezależne. Jednak ze względu na fakt, iż stanowią one przyszłe rozliczenie pomiędzy tymi samymi stronami to są one kompensowane dla celów prezentacyjnych w sprawozdaniu finansowym.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

15. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

Obowiązujące stawki podatkowe w poszczególnych krajach przedstawiały się następująco:

Stawka podatkowa	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Polska	19%	19%
Węgry	9%	9%
Ukraina	18%	18%
Bułgaria	10%	10%
Serbia	15%	15%
Chorwacja	18%	18%
Rosja	20%	20%
Rumunia	16%	16%
Cypr	12.5%	12.5%

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego tylko w przypadkach, w których istnieje prawdopodobieństwo odnotowania zysku podatkowego pozwalającego na realizację różnic przejściowych.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych i składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i 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). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

15. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

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

Jednostki Grupy posiadają straty podatkowe do rozliczenia, które na dzień 31 grudnia 2018 roku wynoszą 1.385 mln PLN (322 mln EUR). Terminy przedawnienia strat podatkowych podlegających rozliczeniu na dzień 31 grudnia 2018 kształtują się następująco: w ciągu jednego roku - 90 mln PLN (21 mln EUR), w okresie 2-5 lat – 710 mln PLN (165 mln EUR), po upływie 5 lat i później - 585 mln PLN (136 mln EUR).

16. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2018 roku oraz dnia 31 grudnia 2017 roku przedstawiały się następująco:

	Budynki i powiązane ulepszenia	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
Wartość bilansowa brutto				
Saldo na 1 stycznia 2018 roku	25.880	5.631	3.403	34.914
Zwiększenia	30	870	1.198	2.098
Sprzedaż, utrata wartości i pozostałe zmniejszenia	-	(98)	(516)	(614)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	802	180	112	1.094
Saldo na 31 grudnia 2018 roku	26.712	6.583	4.197	37.492
Umorzenie				
Saldo na 1 stycznia 2018 roku	1.255	3.846	1.255	6.356
Amortyzacja za okres	1.083	784	516	2.383
Sprzedaż, odpisy i inne zmniejszenia	-	(64)	(256)	(320)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	49	125	37	211
Saldo na 31 grudnia 2018 roku	2.387	4.691	1.552	8.630
Wartość netto na 31 grudnia 2018 roku	24.325	1.892	2.645	28.862
Wartość bilansowa brutto				
Saldo na 1 stycznia 2017 roku	21.696	12.617	3.526	37.839
Zwiększenia	1.222	1.069	873	3.164
Transfery z nieruchomości inwestycyjnych	4.317	-	-	4.317
Sprzedaż, utrata wartości i pozostałe zmniejszenia	-	(7.464)	(792)	(8.256)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(1.355)	(591)	(204)	(2.150)
Saldo na 31 grudnia 2017 roku	25.880	5.631	3.403	34.914
Umorzenie				
Saldo na 1 stycznia 2017 roku	292	9.339	1.655	11.286
Amortyzacja za okres	1.001	873	379	2.253
Sprzedaż, odpisy i inne zmniejszenia	-	(5.935)	(690)	(6.625)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(38)	(431)	(89)	(558)
Saldo na 31 grudnia 2017 roku	1.255	3.846	1.255	6.356
Wartość netto na 31 grudnia 2017 roku	24.625	1.785	2.148	28.558

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne

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

Inwestycje w nieruchomości mogą być podzielone w następujący sposób:

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	7.705.213	6.878.577
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	817.219	618.962
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	563.760	580.831
Razem	9.086.192	8.078.370

Zmiany stanu inwestycji w nieruchomości w latach zakończonych 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku 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 poziomu hierarchii	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 działki	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 poziomu hierarchii (1)	129.148	(129.148)	-
Skapitalizowane wydatki	130.350	351.742	482.092
Zakup ukończonych budynków (2)	28.979	41.127	70.106
Zakup jednostek zależnych posiadających działki (3)	-	412.522	412.522
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości	458	171.372	171.830
Sprzedaż gruntu (4)	-	(49.843)	(49.843)
Klasyfikacja jako aktywa przeznaczone do sprzedaży (5)	(298.361)	(29.342)	(327.703)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	170.667	78.151	248.818
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2018 roku	5.922.463	3.163.729	9.086.192

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dodatkowe do tabeli na poprzedniej stronie:

- (1) Ukończenie biurowca White House w Budapeszcie
- (2) Nabycie Center Point 3 w Budapeszcie
- (3) Nabycie Sofia Mall w Sofii
- (4) Sprzedaż gruntu w Bukareszcie, Budapeszcie oraz Sofii
- (5) Biurowiec White House w Budapeszcie oraz grunt w Bukareszcie.

Aktualizacja wartości godziwej kształtuje się następująco:

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(61.158)	191.328
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	223.215	434.900
Odwrócenie/aktualizacja odpisów	9.773	2.047
Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów) nieruchomości inwestycyjnych	171.830	628.275
Utrata wartości/odwrócenia odpisów nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż	-	6.018
Utrata wartości /odwrócenia odpisów gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną w cenie nabycia	-	(4.526)
Razem	171.830	629 767

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2018 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)	2.222.799	113	94%	89,7	93,5	2
Polska (biurowy)	1.860.223	212	89%	60,3	59,9	2
Belgrad (biurowy)	910.663	97	94%	68,0	70,1	3
Budapeszt (biurowy)	1.022.281	126	98%	52,3	53,1	2
Bukareszt (biurowy)	817.155	67	94%	79,9	82,4	2
Zagrzeb (handlowy)	450.692	34	95%	87,5	86,3	2
Sofia (handlowy)	421.400	33	98%	84,1	86,7	3
Razem	7.705.213	682	93%	68,8	70,5	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia przyjęte w wycenach ukończonych aktywów na 31 grudnia 2017 roku zostały zaprezentowane poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV	Poziom wartości godziwej
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska 7(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%	69,0	69,0	3
Budapeszt (biurowy)	954.573	119	98%	51,5	56,6	2
Bukareszt (biurowy)	816.437	67	97%	76,6	75,8	2
Zagrzeb (handlowy)	436.743	34	99%	88,6	88,6	2
Razem	6.878.577	621	94%	68,1	69,4	

(*) ERV- Estimated Rent Value

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2018 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	tys. mkw.
Belgrad (Ada, GreenHeart) (3)	606,214	59
Sofia (ABC I)	131,352	33
Zagrzeb (Matrix I, Matrix II)	79,653	21
Razem	817.219	113

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

	Wartość księgowa	Szacowane powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	tys. mkw.
Belgrad (Ada, GreenHeart)	445.370	80
Budapeszt (White House) (1)	126.378	22
Sofia (ABC I)	36.937	16
Zagrzeb (Matrix I)	10.277	10
Razem	618.962	128

(1) Projekt został ukończony w 2018 roku.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące wartości księgowej gruntów przeznaczonych pod nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Polska	168.862	138.122
Serbia	23.693	22.748
Węgry (2)	167.360	111.242
Rumunia	59.749	46.681
Bułgaria	-	26.619
Chorwacja	54.180	59.560
Total	473.844	404.972

(2) Grupa dokonała zakupów działek w 2018 roku (patrz nota 9)

(3) Grean Heart – dwa budynki ukończono w 2018 roku.

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

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Polska	53.108	74.993
Węgry	19.350	35.036
Rumunia	-	41.046
Bułgaria	7.740	15.808
Ukraina	9.718	8.976
Razem	89.916	175.859
Łączna suma	563.760	580.831

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

18. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Zmiany stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku kształtowały 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	482	-	482
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(16.487)	-	(16.487)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	343	1.639	1.982
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2018 roku	-	54.601	54.601

Wartość bilansowa gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe na dzień 31 grudnia 2018 roku dotyczy dwóch niezwiązanych ze sobą działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Marlera (Chorwacja) i Bukareszcie.

19. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych składają się z następujących pozycji:

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Rosja (1)	-	5.435
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	-	5.435

(1) Grupa sprzedała udziały we wspólnym przedsięwzięciu. Przychody ze sprzedaży są ujmowane w ratach do września 2018 roku.

20. Otrzymane zaliczki

Otrzymane zaliczki składają się z poniższych pozycji:

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Sprzedaż jednostek mieszkalnych w ramach projektu Konstancja	-	7.374
Sprzedaż gruntów pod nieruchomości inwestycyjne	16.413	12.692
Przychody z tytułu wynajmu otrzymane z góry	4.386	8.509
	20.799	6.441

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

21. Instrumenty pochodne

Grupa utrzymuje instrumenty pochodne (SWAPy na stopę procentową, kontrakty terminowe na waluty) celem zabezpieczenia przed wahaniami stóp procentowych oraz kursów walut. Instrumenty te zabezpieczają wysokość oprocentowania od kredytów przez okres od 2 do 5 lat.

Zmiany w instrumentach pochodnych za lata zakończone 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Wartość godziwa na początek roku	(14.160)	(23.584)
Ujęte bezpośrednio w całkowitych dochodach	(11.184)	6.853
Ujęte w rachunku zysków i strat	1.688	1.294
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(523)	1.277
Wartość godziwa na koniec roku	(24.179)	(14.160)

Więcej informacji dotyczących instrumentów pochodnych znajduje się w nocie 39.

22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zmiany w zobowiązaniach handlowych i pozostałych w roku zakończonych 31 grudnia 2018 roku. Przedstawia się następująco:

	31 Grudnia 2018 roku	31 Grudnia 2017 roku
Saldo na 1 stycznia	(210.651)	(162.533)
Zmiany związane z działalnością inwestycyjną	1,944	(60.888)
Zmiany związane ze sprzedażą jednostek zależnych	(4,190)	5.505
Zmiany związane z działalnością operacyjną	2,634	(2.176)
Zmiany związane z działalnością finansową	(362)	(1.052)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(6,515)	10.493
Saldo na 31 grudnia	(217.140)	(210.651)

Kwota 176 mln PLN (41 mln EUR) zobowiązań wobec dostawców oraz rezerw, wykazywana na dzień 31 grudnia 2018 roku, jest związana z zobowiązaniami z tytułu działalności budowlanej. Planuje się, że będzie finansowana głównie przez kredyty długoterminowe (na dzień 31 grudnia 2017 roku kwota ta wynosiła 171 mln PLN (41 mln EUR)).

23. Depozyty krótkoterminowe

Depozyty krótkoterminowe obejmują depozyty związane z umowami kredytowymi, instrumentami pochodnymi oraz innymi zobowiązaniami umownymi i mogą być przeznaczone wyłącznie na działalność operacyjną zgodnie z odpowiednimi umowami.

24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Gotówka zdeponowana w banku jest oprocentowana oprocentowaniem zmiennym bazującym na oprocentowaniu depozytów bankowych. Poza nieistotnymi kwotami środki pieniężne są zdeponowane w bankach.

Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Grupę.

25. Pozostałe koszty

Pozostałe koszty dotyczą głównie wieczystego użytkowania gruntów, wydatków jednorazowych jak również podatków niepodlegających odliczeniu.

26. Depozyty od najemców

Depozyty od najemców oznaczają zdeponowane przez nich kwoty w celu zagwarantowania realizacji ich zobowiązań zgodnie z umowami najmu.

27. Zobowiązania długoterminowe

Pozycja zobowiązania długoterminowe składa się ze zobowiązań wymagalnych w długim terminie dotyczących zakupu gruntów i rozwoju infrastruktury.

28. 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.

29. Należności związane z wywłaszczeniem ziemi

Kwota 21 milionów złotych (4,9 miliona euro) została zatwierdzona przez państwo rumuńskie i wypłacona Grupie jako rekompensata za wywłaszczone grunty w Bukareszcie i ujęta jako należność na dzień 31 grudnia 2018 r. Kwota została wypłacona Grupie w dniu 11 stycznia 2019 r.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

30. Udziały niekontrolujące

Zsumowane informacje finansowe materialnych udziałów niekontrolujących na dzień 31 grudnia 2018 roku ukazano poniżej:

	Avenue Mall	Projekty poza podstawową działalnością	Razem
Aktywa trwałe	600.388	54.601	654.989
Aktywa obrotowe	17.858	722	18.580
Aktywa razem	618.246	55.323	673.569
Kapitał	335.043	(286.328)	48.715
Zobowiązania długoterminowe	270.156	340.216	610.372
Zobowiązania krótkoterminowe	13.047	1.435	14.482
Pasywa razem	618.246	55.323	673.569
Przychód	47.124	-	47.124
Zysk/ (strata) za rok	20.685	(10.059)	10.626
Udział NCI w kapitale	100.513	(78.823)	21.690
Udział NCI w zysku/(stracie)	6.206	(2.713)	3.493

Zsumowane informacje finansowe materialnych udziałów niekontrolujących na dzień 31 grudnia 2017 roku ukazano poniżej:

	Avenue Mall	Projekty poza podstawową działalnością	Razem
Aktywa trwałe	438.950	52.962	491.912
Aktywa obrotowe	12.988	1.147	14.135
Aktywa razem	451.938	54.109	506.047
Kapitał	304.747	(267.872)	36.875
Zobowiązania długoterminowe	122.758	320.834	443.592
Zobowiązania krótkoterminowe	24.433	1.147	25.580
Pasywa razem	451.938	54.109	506.047
Przychód	46.203	-	46.203
Zysk/ (strata) za rok	22.140	(14.340)	7.800
Udział NCI w kapitale	91.422	(73.795)	17.627
Udział NCI w zysku/(stracie)	6.642	(5.378)	1.264

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

31. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Obligacje seria 2017-2018	-	99.034
Obligacje seria 2018-2019	67.936	203.841
Obligacje seria 1019	124.525	120.785
Schuldschein seria 1219	64.597	62.660
Obligacje seria 0320	80.295	77.891
Obligacje seria 0620	172.300	167.128
Obligacje seria 1220	43.502	42.197
Obligacje seria 0321	89.169	-
Kredyt OTP (GTC)	6.764	19.678
Kredyt Santander (Globis Poznań)	64.861	64.978
Kredyt Santander (Korona Business Park)	192.452	192.516
Kredyt PKO BP (Pixel)	88.483	88.657
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	-	96.377
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	97.842	-
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	40.128	84.069
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	46.100	46.147
Kredyt Pekao (Sterlinga)	69.607	69.717
Kredyt Pekao (Neptun)	87.767	87.906
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	838.087	833.780
Kredyt mBank (Artico)	-	54.180
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	377.025	380.286
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	125.301	125.427
Kredyt ING (Francuska)	95.104	94.508
Kredyt OTP (Centre Point)	180.781	183.732
Kredyt CIB (Metro)	66.882	69.333
Kredyt Erste (Spiral)	97.121	103.401
Kredyt Erste (White House)	33.989	20.091
Kredyt OTP (Duna)	107.699	109.457
Kredyt Erste (GTC House)	50.387	52.132
Kredyt Erste (19 Avenue)	101.046	95.839
Kredyt Societe General (BBC)	97.159	-
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	136.791	54.743
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	112.123	113.832
Kredyt Intesa Bank (Ada)	114.135	-
Kredyt Erste (Citygate)	336.277	338.665
Kredyt Banca Transilvania (Cascade)	19.832	20.237
Kredyt Alpha Bank (Premium)	73.534	75.602
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	256.203	-
Kredyt UniCredit (ABC)	19.187	-
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (Avenue Mall)	206.400	51.352
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	42.002	41.642
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(27.395)	(28.754)
	4.795.998	4.313.066

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

31. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje (ciąg dalszy)

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

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Krótkoterminowa część:		
Obligacje seria 2017-2018	-	99.034
Obligacje seria 2018-2019	67.936	137.173
Obligacje seria 1019	124.525	751
Schuldschein seria 1219	64.597	96
Obligacje seria 0320	752	738
Obligacje seria 0620	300	292
Obligacje seria 1220	55	54
Obligacje seria 0321	1.045	-
Kredyt OTP (GTC)	6.764	13.117
Kredyt Santander (Globis Poznań)	64.861	2.064
Kredyt Santander (Korona Business Park)	6.000	5.843
Kredyt PKO BP (Pixel)	2.912	2.832
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	3.998	3.887
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	15.240	14.581
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	-	96.377
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	2.980	-
Kredyt ING (Nothus and Zephyrus)	40.128	45.146
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	1.470	1.431
Kredyt Pekao (Sterlinga)	2.256	2.198
Kredyt Pekao (Neptun)	2.846	2.774
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	21.500	20.855
Kredyt ING (Francuska)	2.323	2.260
Kredyt OTP (Centre Point)	8.742	8.379
Kredyt Erste (White House)	2.049	501
Kredyt OTP (Duna)	5.208	4.993
Kredyt CIB (Metro)	4.794	4.455
Kredyt Erste (Spiral)	6.086	5.823
Kredyt Erste (GTC House)	3.358	3.257
Kredyt Erste (19 Avenue)	4.274	3.896
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	3.930	2.920
Kredyt Societe General (BBC)	3.462	-
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	5.599	5.076
Kredyt Intesa Bank (Ada)	2.855	-
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	10.565	-
Kredyt UniCredit (ABC)	3.457	-
Kredyt MKB i Zagrebacka Banka (Avenue Mall)	8.600	18.577
Kredyt Alpha Bank (Premium)	4.408	4.275
Kredyt Banca Transilvania (Cascade)	1.032	1.001
Kredyt Erste (City Gate)	13.240	12.467
	524.147	527.123

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

31. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje (ciąg dalszy)

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Długoterminowa część:		
Obligacje seria 2018-2019	-	66.668
Obligacje seria 1019	-	120.034
Schuldschein seria 1219	-	62.564
Obligacje seria 0320	79.543	77.153
Obligacje seria 0620	172.000	166.836
Obligacje seria 1220	43.447	42.143
Obligacje seria 0321	88.124	-
Kredyt OTP (GTC)	-	6.561
Kredyt Santander (Globis Poznań)	-	62.914
Kredyt Santander (Korona Business Park)	186.452	186.673
Kredyt PKO BP (Pixel)	85.571	85.825
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	94.862	-
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	-	38.923
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	44.630	44.716
Kredyt Pekao (Neptun)	67.351	85.132
Kredyt Pekao (Sterlinga)	84.921	67.519
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	816.587	812.925
Kredyt mBank (Artico)	-	54.180
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	361.785	365.705
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	121.303	121.540
Kredyt ING (Francuska)	92.781	92.248
Kredyt OTP (Centre Point)	172.039	175.353
Kredyt CIB (Metro)	62.088	64.878
Kredyt OTP (Duna)	102.491	104.464
Kredyt Erste (Spiral)	91.035	97.578
Kredyt Erste (White House)	31.940	19.590
Kredyt Erste (GTC House)	47.029	48.875
Kredyt Erste (19 Avenue)	96.772	91.943
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	132.861	51.823
Kredyt Intesa Bank (Ada)	111.280	-
Kredyt Societe General (BBC)	93.697	-
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	106.524	108.756
Kredyt Erste (City Gate)	323.037	326.198
Kredyt Banca Transilvania (Cascade)	18.800	19.236
Kredyt Alpha Bank (Premium)	69.126	71.327
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	245.638	-
Kredyt UniCredit (ABC)	15.730	-
Kredyt MKB i Zagrebečka Banka (Avenue Mall)	197.800	32.775
Pożyczki od udziałów niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	42.002	41.642
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(27.395)	(28.754)
	4.271.851	3.785.943

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

31. Długoterminowe kredyty , pożyczki i obligacje (ciąg dalszy)

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

W umowach finansowania zawartych z bankami, Grupa 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, w znacznym stopniu, wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, które były finansowane przez pożyczkodawcę zostały przyjęte pod zastaw długoterminowych kredytów udzielonych przez banki. Jeśli nie wspomniano inaczej, wartość godziwa zastawionych aktywów przekracza wartość bilansową zaciągniętych kredytów i pożyczek związanych z tymi aktywami.

Pożyczka udzielona dla Spiral jest nominowana w forincie węgierskim (HUF).

Obligacje (2018-2019) są nominowane w PLN. Wszystkie inne kredyty bankowe i obligacje są denominowane w EUR.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły naruszenia warunków umów kredytowych.

Zmiany w długoterminowych kredytach i obligacjach za lata zakończone 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Saldo na początek roku (bez uwzględnienia odroczonej kosztów zadłużenia)	4.341.819	3.978.039
Wpłaty	815.054	1.099.176
Spłaty	(690.936)	(427.220)
Pierwszy do skonsolidowania	226.124	21.135
Zakup udziałów niekontrolujących	-	(35.968)
Zmiana naliczonych odsetek	(720)	1.899
Dekonsolidacja	-	(82.810)
Kapitalizacja odsetek	6.624	-
Różnice kursowe	125.428	(212.432)
Saldo na koniec roku (bez uwzględnienia odroczonej kosztów zadłużenia)	4.823.393	4.341.819

32. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Aktywa przeznaczone do sprzedaży obejmują biurowiec White House w Budapeszcie (patrz nota 9) oraz grunty niezwiązane z podstawową działalnością w Budapeszcie oraz Bukareszcie.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

33. Kapitał i rezerwy

Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 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

Wszystkie wyżej wymienione akcje dają takie same prawa.

Udziałowcy posiadający na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku powyżej 5% akcji spółki:

- GTC Dutch Holdings B.V. (see note 9)
- OFE PZU
- OFE AVIVA Santander (previously, Aviva OFE BZ WBK)

Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowy reprezentuje stratę przypisaną partnerom Grupy bez udziałów kontrolujących, która powstała, kiedy Grupa nabyła niekontrolujące udziały w jednostkach zależnych.

Od dnia 17 czerwca 2018 roku jednostkowe sprawozdania finansowe GTC S.A. są sporządzane zgodnie z MSSF. Dywidendy mogą być wypłacone w oparciu o zysk netto określony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

34. Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych

Akcje fantomowe

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Grupy są uprawnieni do otrzymania akcji fantomowych („phantom shares”).

Akcje fantomowe (jak przedstawiono w poniższej tabeli) zostały ujęte w oparciu o przyszłe rozliczenie gotówkowe.

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Liczba wyemitowanych akcji
6,48	3.252.400	5.868.800	9.121.200
7,39	50.000	100.000	150.000
9,33	100.000	35.000	135.000
Total	3.402.400	6.003.800	9.406.200

Na dzień 31 grudnia 2018 roku wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Rok wykonania	Liczba wyemitowanych akcji
2019	460.800
2020	150.000
2021	7.547.400
2022	1.248.000
Razem	9.406.200

35. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Zysk / (strata) netto przypisana akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	389.399.000	663.195.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	477.554.732	465.467.259
Zysk/(strata) na jedną akcję (PLN)	0,82	1,42

Zarówno na dzień 31 grudnia 2018 roku jak i na dzień 31 grudnia 2017 roku, nie występowały instrumenty potencjalnie rozładniające.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

36. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Firma świadczy usługi w zakresie zarządzania aktywami na rzecz jednostek kontrolowanych przez Lone Star, które posiadają własne projekty nieruchomościowe.

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2017 roku
Transakcje		
Usługi zarządzania aktywami	2.430	2.635
Przychody z tytułu odsetek od jednostek stowarzyszonych oraz jednostek zależnych	1,049	336
Salda		
Należności od jednostki powiązanej	117	784
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	44.213	5.435

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku wyniosło 5,1 mln PLN (1,2 mln EUR) oraz nabyto 800.000 akcji fantomowych. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku wyniosło 3,8 mln PLN (0,89 mln EUR) oraz nabyto 819.200 akcji fantomowych.

37. Zobowiązania inwestycyjne, warunkowe i udzielone gwarancje

Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku (31 grudnia 2017 roku), Grupa posiadała zobowiązania związane z przyszłymi pracami budowlanym w kwocie 396 mln PLN (92 mln EUR) (413 mln PLN (99 mln EUR)). Grupa zakłada, że zobowiązania te będą finansowane z dostępnych środków pieniężnych, bieżących instrumentów finansowania, innych zewnętrznych źródeł oraz przyszłych płatności wynikających z istniejących umów sprzedaży oraz umów sprzedaży, które zostaną zawarte w przyszłości.

Gwarancje

Grupa udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich. Na dzień 31 grudnia 2018 roku gwarancje zostały wydane na kwotę 2 milionów euro.

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

Chorwacja

W odniesieniu do projektu Marlera Golf w Chorwacji, część gruntu jest dzierżawiona od Ministerstwa Turystyki Republiki Chorwacji („Ministerstwo”), a umowa z Ministerstwem w zakresie nabycia gruntów zawiera warunek określający termin ukończenia budowy pola golfowego, który minął w 2014 roku. Grupa podjęła kroki w celu wydłużenia terminu ukończenia projektu. W lutym 2014 roku, Grupa otrzymała projekt umowy z Ministerstwa, potwierdzający planowane przesunięcie wyżej wymienionego terminu. Negocjacje w tym zakresie są w toku, jednakże przedłużenie umowy dzierżawy nie zależy wyłącznie od Grupy. W rezultacie, Zarząd zdecydował o przeszacowaniu gruntów będących własnością Grupy zakładając brak rozwoju projektu pola golfowego. Pod koniec 2016 roku doszło do nawiązania kontaktów z nowo utworzonym rządem, który poprosił o zmianę sformułowania poprawki, która jest obecnie analizowana przez odpowiednie ministerstwa. Ze względu na fakt, iż uprawnienie poprawki nie zależy tylko i wyłącznie od Grupy, Zarząd zdecydował o aktualizacji wyceny aktywa przy założeniu braku rozwoju projektu pola golfowego. Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość księgowa inwestycji w projekt Marlera Golf została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na 28,8 mln PLN (6,9 mln EUR) i jest w pełni odzyskiwalna.

W odniesieniu do Marlera Golf LD d.o.o. z projektem Marlera Golf - GTC SA jest zarejestrowana jako 80% udziałowiec, a udziałowiec niekontrolujący jest zarejestrowany jako 20% udziałowiec. Relacje między udziałowcami są napięte i trwają spory prawne. W 2018 r. obie strony wniosły przeciwko sobie roszczenia prawne. Udziałowiec niekontrolujący żąda 3,3 miliona EUR tytułem odszkodowania, odsetek ustawowych i opłat prawnych. Doradcy prawni GTC ocenili, że szanse na przejęcie roszczenia przez udziałowca niekontrolującego są odległe. W związku z tym Spółka nie zawiązała żadnej rezerwy związanej z tym roszczeniem.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

38. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Główne ryzyka wynikające z posiadanych przez spółkę instrumentów finansowych związane są z ryzykiem stóp procentowych, ryzykiem płynności, ryzykiem walutowym i kredytowym.

Ryzyko stóp procentowych

Narażenie Grupy na zmiany stóp procentowych, które nie są zabezpieczane za pomocą instrumentów pochodnych związane jest przede wszystkim z długoterminowymi zobowiązaniami Grupy oraz udzielonymi pożyczkami.

Polityka Grupy polega na uzyskiwaniu finansowania oprocentowanego zmienną stopą. Następnie w celu zarządzania ryzykiem stóp procentowych w sposób efektywny kosztowo, Grupa zawiera transakcje wymiany stóp procentowych oraz transakcje collar.

Większość pożyczek grupy jest denominowana w euro lub sprowadzana do tej waluty poprzez wykorzystanie instrumentów pochodnych.

Na dzień 31 grudnia 2018 r., po uwzględnieniu wpływu swapów stóp procentowych, około 100% pożyczek udzielonych przez Grupę jest oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej.

Zmiana o 50 p.p. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 3.513 tysięcy PLN (817 tysięcy EUR).

Ryzyko walutowe

Grupa zawiera także transakcje w walutach innych niż jej waluta funkcjonalna. W związku z tym zabezpiecza się przed ryzykiem walutowym poprzez powiązanie waluty wpływów i wypływów oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do waluty, w jakiej dokonano wydatku.

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

	2018				2017			
	PLN/Euro				PLN/Euro			
	-10%	-5%	+5%	+10%	-10%	-5%	+5%	+10%
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	13.450	6.725	(6.725)	(13.450)	10.660	5.330	(5.330)	(10.660)
Należności z tytułu dostaw i inne należności	2.735	1.367	(1.367)	(2.735)	3.203	1.602	(1.602)	(3.203)
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	(5.994)	(2.997)	2.997	5.994	(9.810)	(4.905)	4.905	9.810
Krótkoterminowe pożyczki	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligacje	(6.794)	(3.397)	3.397	6.794	(14.381)	(7.191)	7.191	14.381

Wpływ wahań kursów innych walut oraz wpływ wymienionych walut na inne niż wskazane wyżej pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej jest nieistotny.

38. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Ryzyko kredytowe

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

Przy zachowaniu zasady ostrożności w stosunku do kwoty należności handlowych oraz pozostałych, które nie są objęte odpisem aktualizującym ani nie są przeterminowane, na datę bilansową nie występują żadne przesłanki świadczące o braku możliwości ich realizacji.

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

Kwota zaprezentowana w bilansie w pełni odzwierciedla maksymalny stopień narażenia Spółki na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy. Grupa współpracuje z bankami o uznanej reputacji.

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

Ryzyko płynności

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (według definicji zawartej w MSSF) w kwocie 346 mln PLN (80,5 mln EUR). Jak opisano powyżej, Grupa stara się efektywnie zarządzać wszystkimi zobowiązaniami i obecnie analizuje plany finansowania związane z: (i) obsługą finansowania istniejącego portfolio aktywów; (ii) nakładami inwestycyjnymi oraz (iii) rozbudową nieruchomości komercyjnych. Finansowanie odbywać się będzie przez dostępne środki pieniężne, zysk z działalności operacyjnej, sprzedaż aktywów oraz refinansowanie. W obliczu występowania niepewności związanych z płynnością finansową Zarząd uważa, że na bazie bieżących założeń, Grupa będzie w stanie regulować wszystkie swoje zobowiązania przez okres co najmniej następnych 12 miesięcy.

Splata długoterminowego zadłużenia kształtowała się następująco (w milionach złotych):

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
Pierwszy rok (2019)	636	626
Drugi rok (2020)	1,152	655
Trzeci rok (2021)	942	1.001
Czwarty rok (2022)	611	776
Piąty rok (2023)	572	275
Kolejne okresy (2024+)	1,290	1.393
	5.203	4.726

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

Wszystkie instrumenty pochodne zapadają w okresie do 1-5 lat od daty bilansowej.

38. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Wartość godziwa

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku wszystkie kredyty i pożyczki oprocentowane były przy użyciu zmiennej stopy procentowej (jednakże na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku, 92% i 90% wartości kredytów i pożyczek jest zabezpieczone za pomocą instrumentów pochodnych). W związku z tym wartość godziwa kredytów i pożyczek w części odpowiadającej zmiennemu komponentowi oprocentowania równa jest rynkowej stopie procentowej.

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

W odniesieniu do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej szczegóły zostały zaprezentowane w notce 17.

Hierarchia wartości godziwej

Na 31 grudnia 2018 roku Grupa utrzymywała szereg instrumentów zabezpieczających wykazywanych w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Grupa stosuje poniższą hierarchię dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych według metody wyceny:

Poziom 1: ceny rynkowe (nie korygowane), stosowane na aktywnym rynku dla identycznych aktywów oraz zobowiązań,

Poziom 2: pozostałe metody, dla których pośrednio bądź bezpośrednio są uwzględniane wszystkie czynniki mające istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą,

Poziom 3: metody oparte na czynnikach mających istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych.

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W ciągu lat zakończonych 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

Ryzyko cen

Grupa jest narażona na możliwe fluktuacje występujące na rynkach, na których działa. To z kolei może mieć wpływ na wyniki z jej działalności. Dalsze ryzyka zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z dnia 31 grudnia 2018 roku.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest zapewnienie operacyjnego i wartościowego wzrostu przez ostrożne zarządzanie kapitałem i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i maksymalizowały jej wartość dla akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i dostosowuje ją do dynamicznych warunków ekonomicznych. Obserwując strukturę kapitału, Grupa podejmuje decyzje na temat polityki dźwigni finansowej, pozyskiwaniu i spłacie pożyczek, inwestycji lub umorzeniu inwestycji w aktywa, polityki dywidendowej i podwyższaniu kapitału, w razie potrzeby.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku oraz w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 roku nie wprowadzono żadnych zmian do zasad, polityk i procesów.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
(w tysiącach PLN)

38. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia brutto pomniejszonego o środki pieniężne oraz depozyty (zgodnie z definicją MSSF) do wartości inwestycji w nieruchomości. Zgodnie z polityką Grupy wskaźnik dźwigni powinien być utrzymywany na nie wyższym niż 50%.

	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2017 roku
(1) Kredyty, po potrąceniu środków pieniężnych i depozytów (*)	4.267.256	3.461.809
(2) Nieruchomości inwestycyjne, działki, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz budynki na własny użytek	9.492.757	8.168.320
Wskaźnik zadłużenia [(1)/(2)]	45.0%	42.4%

(*) Z wyłączeniem pożyczek od jednostek współzależnych i posiadających mniejszości udziałowe oraz odroczonego kosztu emisji kosztów dłużnych.

39. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 14 lutego 2019 r. Midroog (izraelska agencja ratingowa akredytowana przez państwo Izrael) przyznała ocenę kredytową („rating”) na poziomie A2.il ze stabilną perspektywą zdolności do spłaty zadłużenia w kwocie do 70 milionów euro, które Spółka może zaciągnąć w Izraelu.

W lutym 2019 r. Grupa podpisała umowę terminową na sprzedaż budynku biurowego White House w Budapeszcie. W związku z tym, na dzień 31 grudnia 2018 r. dane aktywa prezentowane są jako aktywa przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości godziwej 300 mln PLN.

W marcu 2019 r. Grupa i UniCredit podpisały nową umowę pożyczki w wysokości 86 mln PLN (20 mln EUR) (z możliwością podwyższenia o 15 mln PLN po ukończeniu budowy, z zastrzeżeniem uzgodnionych warunków) na budowę ABC II.

40. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 20 marca 2019 roku.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie, ul. 17 Stycznia 45A, na które składają się: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku oraz dodatkowe noty objaśniające zawierające opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 20 marca 2019 roku.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”) oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające decyzję Komisji 2005/909/WE („rozporządzenie UE”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *„Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego”*.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach oraz w rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<i>Wycena nieruchomości inwestycyjnych</i>	
Nieruchomości inwestycyjne stanowią ponad 89% sumy aktywów Grupy GTC S.A. na dzień 31 grudnia 2018 roku. Nieruchomości inwestycyjne obejmują dwie główne kategorie: ukończone	W ramach badania uzyskaliśmy zrozumienie procesu wyceny i przeprowadziliśmy jego opis. Przeanalizowaliśmy kontrole Spółki związane

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
nieruchomości inwestycyjne wyceniane według wartości godziwej oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie, wyceniane w cenie nabycia lub według wartości godziwej, o ile spełnione są kryteria określone w politykach rachunkowości Grupy. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej określana jest zazwyczaj na podstawie zewnętrznej wyceny, która uwzględnia profesjonalny osąd Zarządu, oraz przyjęte założenia i szacunki, takie jak obecne i przyszłe czynsze, poziom wynajmu, okresy beczynszowe oraz stopy dyskontowe (yields). Dane bazowe wykorzystywane do określenia wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych Grupy zaklasyfikowano do poziomu drugiego i trzeciego hierarchii wartości godziwej. Wyceny są przeprowadzane przez niezależnych rzeczoznawców. Rzeczoznawcy są angażowani przez Grupę i wykonują swoją pracę zgodnie z obowiązującymi standardami wycen oraz standardami zawodowymi. Rzeczoznawcy, z usług których korzysta Grupa, to firmy posiadające szerokie doświadczenie na rynkach, na których działa GTC. Biorąc pod uwagę znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy, a także dużą zależność od szacunków i osądów, traktujemy tę kwestię jako kluczową sprawę badania. Ujawnienia dotyczące założeń przyjętych do wycen prezentowane są w notach 7c oraz 17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.	z wyceną nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Omówiliśmy z Zarządem aktualną sytuację rynkową w różnych obszarach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność i zapoznaliśmy się z opinią Zarządu w tym zakresie. Analizę nieruchomości przeprowadziliśmy dla próby wybranych aktywów, w tym m.in. aktywów o najwyższej wartości, niedawno nabytych oraz wykazujących istotną zmianę wartości. Przeanalizowaliśmy raporty z wycen nieruchomości oraz modele wyceny i oceniliśmy, że zastosowana metoda wyceny na potrzeby ustalenia wartości bilansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym była odpowiednia i stosowna do okoliczności. Ponadto przeprowadziliśmy procedury wiarygodności, oceniając na wybranej próbie prawidłowość informacji o nieruchomościach przekazywanych rzeczoznawcom przez Zarząd oraz zweryfikowaliśmy poprawność matematyczną modeli wyceny. Oceniliśmy obiektywizm i kompetencje niezależnych rzeczoznawców, a także adekwatność danych dotyczących wybranych nieruchomości, w tym szacunków wykorzystywanych przez zewnętrznych rzeczoznawców. W szczególności porównaliśmy zastosowane stopy zwrotu z inwestycji (investment yields) z oczekiwanym rynkowym zakresem tych wskaźników, w tym poprzez odniesienie do publikowanych wielkości wzorcowych (benchmarków). Rozważyliśmy również zasadność innych założeń, dla których nie są publikowane wielkości wzorcowe, takich jak Szacowana Wartość Najmu (Estimated Rental Value), tzw. void ratio (wolumen niezagospodarowanej przestrzeni nieruchomości do wolumenu przestrzeni zagospodarowanej) oraz okresy beczynszowe. W przypadkach, w których założenia wykraczały poza

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
	spodziewany zakres, były nietypowe jak również tam gdzie wyceny wykazywały nieoczekiwane zmiany wartości, podjęliśmy dalsze czynności wyjaśniające oraz, w razie potrzeby, przeprowadziliśmy dalsze rozmowy z niezależnymi rzeczoznawcami i Zarządem. Przeprowadziliśmy przegląd analityczny i oceniliśmy zasadność zmian wartości godziwej w korespondencji z oczekiwaniami, które zbudowaliśmy w oparciu o bieżące benchmarki rynkowe oraz wiedzę uzyskaną podczas audytu. Zaangażowaliśmy również naszych wewnętrznych ekspertów ds. nieruchomości i wycen, tak aby pomogli nam w ocenie przeprowadzonych wycen nieruchomości. Oceniliśmy również adekwatność ujawnień dotyczących założeń wykorzystanych w wycenach, o których mowa w notach 7c i 17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
Finansowanie i warunki kredytowe (loan covenants)	
Na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość pozostałych do spłaty kredytów i pożyczek długoterminowych wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy przekracza 47% sumy bilansowej. Jak opisano w nocie 31 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dla znacznej większości kredytów spółki Grupy muszą spełniać pewne warunki kredytowe (wskaźniki kredytowe) określone w umowach kredytowych. W większości dotyczą one finansowania danej nieruchomości bez ustanowionego zabezpieczenia na innych nieruchomościach (<i>non cross-collateralised financing</i>). Dostępność odpowiednich funduszy, finansowanie i weryfikacja, czy Grupa jest w stanie dalej spełniać umowne warunki kredytowania, są istotne dla naszego badania z uwagi na to, że w dużym stopniu ocena w tej	W ramach badania uzyskaliśmy zrozumienie procesu finansowania i przeprowadziliśmy jego opis. Przenalizowaliśmy ocenę Spółki w zakresie możliwości dalszego wypełniania warunków umów kredytowych, oraz dokonaliśmy rekalkulacji wybranych wskaźników. Przeanalizowaliśmy wymogi i warunki kredytowania, w tym wymogi dot. wskaźników zadłużenia i zdarzenia powodujące zapadalność źródeł finansowania. Zweryfikowaliśmy proces obliczania przez Zarząd wymaganych wskaźników zgodnie z warunkami umów kredytowych. Przeanalizowaliśmy i przetestowaliśmy kontrole Spółki w zakresie wypełniania warunków umów kredytowych. Sprawdziliśmy również zgodność z wymaganymi wskaźnikami finansowymi na dzień 31 grudnia 2018 r. przeprowadzając ponowną kalkulację, w oparciu o wybraną próbę.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
sprawie jest uzależniona od wycen inwestycyjnych opisanych w punkcie "Wycena nieruchomości inwestycyjnych". Wyceny te są oparte na szacunkach i założeniach, w tym oczekiwaniach dotyczących przyszłej sytuacji ekonomicznej i rynkowej, które są niepewne, i mogą podlegać zmianom w przyszłości. Ujawnienia dotyczące kowenantów, umów kredytowych oraz aneksów do tych umów są prezentowane w nocie 31 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.	Ponadto oceniliśmy adekwatność ujawnień w zakresie zmian wskaźników i umów kredytowych, które zostały przedstawione w nocie 31 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Inne sprawy

W dniu 20 marca 2019 roku wydaliśmy również sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego w języku angielskim zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, w euro jako walucie prezentacyjnej.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej oraz skonsolidowanego wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy (Jednostki dominującej oraz istotnych jednostek) do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy (Jednostki dominującej lub istotnych jednostek), albo zaniechać

prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”). Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z § 5 Międzynarodowego Standardu Badania 320, koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym, wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej,
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności,
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację,
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Komitetowi Audytu Jednostki dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Komitetowi Audytu Jednostki dominującej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Komitetowi Audytu Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy

je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku („Sprawozdanie z działalności Grupy”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania (razem „Inne informacje”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy Inne informacje nie są istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Jednostka dominująca w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

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

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz § 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 („rozporządzenie o informacjach bieżących”),
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Grupa zawarła informacje określone w § 70 ust. 6 punkt 5 rozporządzenia o informacjach bieżących.

Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w § 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej i jej spółek zależnych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, w tym nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust. 1 rozporządzenia UE oraz art. 136 ustawy o biegłych rewidentach.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy po raz pierwszy uchwałą z dnia 19 grudnia 2002 roku oraz ponownie uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 17 sierpnia 2017 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2002 roku; to jest przez okres 17 kolejnych lat.

Warszawa, dnia 20 marca 2019 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