



SKONSOLIDOWANY

RAPORT ROCZNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA **2020** R.

Miejsce i data publikacji: Warszawa 23 marca 2021 r.

SPIS TREŚCI RAPORTU ROCZNEGO

01. List Zarządu
02. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r.
03. Sprawozdanie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego za rok kończący się 31 grudnia 2019 r.
04. Oświadczenie Zarządu
05. Informacja Zarządu Globe Trade Centre S.A. sporządzona na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego
06. Oświadczenie Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A. w zakresie powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu
07. 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
08. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 r.
09. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Szanowni Państwo,

Od kilku lat, w tym również w 2020 roku, nieustannie powiększamy portfolio naszych nieruchomości poprzez rozwój i przemysłane przejęcia. Zaostrzyliśmy politykę finansową i wzmocniliśmy płynność. Nasze zespoły zarządzające aktywami zapewniały najemcom doskonałą obsługę, utrzymując wysoki poziom wynajęcia. Działamy na rzecz lokalnych społeczności, wyemitowaliśmy zielone obligacje, a także zwiększyliśmy nasze zaangażowanie w obszarze ESG. Jesteśmy dumni z działań, które przygotowały nas na trudne do przewidzenia wyzwania związane z wybuchem pandemii COVID-19 w 2020 roku.

WPŁYW COVID-19 I NASZA REAKCJA

Naszym priorytetem jest trwała ochrona biznesu i wspieranie społeczności, w których działamy, a także oparta na zaufaniu współpraca z naszymi dostawcami i klientami. To ich pandemia dotknęła w największym stopniu. W tym celu wdrożyliśmy różnorodne środki wspierające najemców i zachęcające konsumentów do wydatków, takie jak obniżenie czynszu, umożliwienie płatności czynszowych w ratach, czy rezygnację z naliczania opłat eksploatacyjnych i odsetek za zwłokę w spłacie. Skutkiem finansowym była utrata zysku z działalności operacyjnej w wysokości 15 mln euro. Otrzymaliśmy też 99% należnego rocznego czynszu (99% w przypadku biur i 97% dla obiektów handlowych). Wartość portfela spadła o 5%, a na wycenę roczną wpłynęły wyzwania o charakterze strukturalnym, zaostrzone skutkami pandemii COVID-19.

W segmencie biurowym najemcy pracują nad planami powrotu do pracy stacjonarnej. Większość z nich uważa, że jest za wcześnie, aby wprowadzać zasadnicze długoterminowe zmiany w zakresie ich wymagań. Jesteśmy jednak świadomi tego, że po wydłużonym okresie pracy zdalnej, najemcy mogą oczekiwać większej elastyczności w oferowanych warunkach najmu. Jednocześnie zaczęli oni zwracać większą uwagę na wysokiej jakości, nowoczesne i bezpieczne otoczenie, w którym na jedną osobę przypada więcej powierzchni. Przewidujemy również odejście od dotychczasowego trendu, zakładającego tworzenie przestrzeni biurowej o wysokim zagęszczeniu i stosowanie hot-desków. Z powodzeniem kontynuujemy rozmowy z naszymi najemcami dotyczące najmu, zwłaszcza większych powierzchni. Optymizmem napawa wysoka aktywność, jaką obserwujemy na rynkach, na których działamy.

ŁAD KORPORACYJNY

Rok 2020 był również okresem zmian w zakresie ładu korporacyjnego Grupy. Wiosną miała miejsce zmiana głównego akcjonariusza – Lone Star sprzedał swój większościowy pakiet funduszowi Optimum Ventures Private Equity Fund. Jesienią Rada Nadzorcza wzmocniła kadrę zarządzającą, powołując na stanowisko prezesa Yovava Carmi oraz awansując na stanowiska członków Zarządu Ariela Ferstmana i Roberta Snowa. Kontynuujemy realizację strategii firmy, aktywnie działając w kierunku dalszej poprawy bilansu i wyników działalności operacyjnej, czego dowodem jest FFO w wysokości 66 mln euro na koniec roku, mimo wpływu pandemii COVID-19.

W sierpniu jako Zarząd podjęliśmy trudną decyzję o czasowym zawieszeniu wypłat dywidendy za 2019 rok. Uznaliśmy, że mimo stabilności finansowej oraz wyników osiąganych w roku obrotowym 2020, jest to właściwy krok zabezpieczający, biorąc pod uwagę okoliczności oraz niepewność związane z pandemią COVID-19. Jesteśmy świadomi tego, że wypłata dywidendy jest ważną kwestią dla akcjonariuszy. W kolejnych okresach, będziemy dążyć do wznowienia wypłat w odpowiedniej wysokości. Jest to w dużym stopniu uzależnione od sytuacji pandemicznej. W tym celu musimy poprawić ściągalność czynszów i uzyskać pełniejsze informacje o wynikach osiąganych przez nasze aktywa po zakończeniu lockdownu, a przede wszystkim zorientować się, jak szybko klienci powrócą do obiektów handlowych, a pracownicy do biur.

PRZEGLĄD ROKU

Na koniec 2020 roku nasz portfel nieruchomości osiągnął wartość 2,1 mld euro, a łączne przychody wyniosły 160 mln euro. Wartość EPRA aktywów netto Grupy (NAV) wynosi obecnie 1,1 mld euro, co odzwierciedla wysoką jakość naszego portfela i niski poziom dźwigni finansowej, przy współczynniku LTV w wysokości 45% na koniec roku. Nasza Grupa charakteryzuje się również niskim kosztem zadłużenia o średniej wysokości 2,3% i wysokim wskaźnikiem pokrycia odsetek netto (ICR) na poziomie 3,7×. Wskaźnik wynajęcia w całym portfelu naszych nieruchomości utrzymał się na stabilnym poziomie 91%.

Nasze lokalne zespoły zarządzające aktywami osiągały dobre wyniki, udowadniając, że wieloletnie relacje z najemcami w połączeniu z wysoką jakością portfela, mogą przekładać się na nowe umowy najmu również w trudniejszych czasach. Grupa LPP zdecydowała się na otwarcie w Galerii Północnej największego sklepu Sinsay w Polsce, Mobica i Barry Callebaut powiększyli swoje biura w University Business Park, EoN przedłużył najem w City Gate, Modis, Bank Światowy i Commerzbank na nową lokalizację wybrali Advance Business Center II, a Generali wynajęło powierzchnię biurową w Matrix B. Dodatkowo, IKEA i Bershka otworzą swoje sklepy w centrum handlowym Mall of Sofia.

W ciągu roku zdecydowaliśmy się również odświeżyć nasze portfolio. Sprzedaliśmy jedną z naszych inwestycji na Węgrzech, biurowiec Spiral, generując tym samym 41 mln euro wolnych środków na sfinansowanie nowych przejęć i realizację kolejnych projektów. Na początku 2020 roku zakończyliśmy budowę ostatniego budynku kompleksu biurowego Green Heart w Belgradzie, a pod koniec roku — Advance Business Center II w Sofii i Matrix B w Zagrzebiu. W 2020 roku rozpoczęliśmy również budowę Sofia Tower 2, biurowca klasy A znajdującego się nad centrum handlowym Mall of Sofia, a planowane inwestycje obejmują tak wspaniałe projekty, jak budynek Pillar w Budapeszcie, który został w pełni wynajęty jeszcze przed rozpoczęciem budowy.

Czerpiemy korzyści z prac nad wzmocnieniem naszego bilansu, które wykonaliśmy w ciągu ostatnich kilku lat. Nasza firma była aktywna na rynkach kapitałowych w 2020 roku, pozyskując około 110 mln euro z niezabezpieczonych obligacji uprzywilejowanych i zapewniając dodatkową elastyczność, która posłuży do spłaty zadłużenia oraz sfinansowania nowych inwestycji i przejęć. Wyemitowaliśmy zielone obligacje denominowane w forintach węgierskich, co potwierdza nasze zaangażowanie w działania na rzecz zrównoważonego rozwoju i innowacyjności w obszarze finansów. Silną pozycję rynkową Grupy potwierdził również rating inwestycyjny BBB- według Scope Ratings. Całkowita dostępna płynność Grupy na koniec 2020 roku wyniosła 272 mln euro. W rezultacie jesteśmy finansowo przygotowani na wszelkie możliwości i niepewności, które mogą pojawić się w przyszłości.

Niezmiennie naszym priorytetem pozostaje zrównoważony rozwój. Dążymy do dostarczania najnowocześniejszych budynków, wyposażonych w najnowsze rozwiązania technologiczne, które spełniają rygorystyczne kryteria BREEAM lub LEED. Do najważniejszych osiągnięć w tym zakresie należy uzyskanie certyfikacji LEED na poziomie Platinum przez dwa nasze biurowce klasy A – Matrix A i Matrix B w Zagrzebiu. Tym samym 84% wszystkich naszych nieruchomości zostało certyfikowanych jako przyjazne dla środowiska. Ponadto, pracujemy nad polityką ESG, aby zwiększyć naszą przewagę rynkową, poprawić wyniki finansowe i ograniczyć ryzyko operacyjne. To kolejny krok w kierunku rozwoju w obszarach ochrony środowiska, wsparcia społecznego i ładu korporacyjnego. Rezultatem będzie publikacja raportu ESG za 2020 rok.

Wiele wskazuje na to, że w najbliższym czasie wzrośnie znaczenie zarządzania i utrzymywania powierzchni oraz obiektów komercyjnych, a firmy, ich klienci i pracownicy będą kłaść jeszcze większy nacisk na bezpieczeństwo i użytkowość przestrzeni. W efekcie, doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami pozwoli nam znacznie zwiększyć przewagę rynkową Grupy.

W naszej ocenie, w dłuższej perspektywie rozwój wielu trendów w skali makro ulegnie znacznemu przyspieszeniu. Dotyczy to, między innymi, coraz większej popularności zakupów online, w związku z czym nasze działania będą koncentrować się na realizacji mniejszych, bardziej wyspecjalizowanych budynków handlowych. Wierzymy, że w naszym portfolio nadal jest miejsce dla jakościowych obiektów, które będą kluczowe dla sklepów detalicznych w kontekście sprzedaży online: miejsca do obsługi zwrotów i odbiorów przesyłek. Dotyczy to zwłaszcza centrów handlowych o dogodnej lokalizacji, znajdujących się w pobliżu kluczowych węzłów komunikacyjnych. Przewidujemy również, że popyt skupi się przede wszystkim na wysokiej jakości, nowoczesnej i zrównoważonej przestrzeni biurowej, sprzyjającej bardziej elastycznym modelom pracy. To jednak dopiero początek i nie wiemy jeszcze, z jakimi długofalowymi trendami będziemy mieć do czynienia. Z uwagą śledzimy rozwój sytuacji. Zachowujemy pełną elastyczność i gotowość do zmian naszej strategii, w zależności od potrzeb klientów i otoczenia.

Nie bylibyśmy w stanie osiągnąć sukcesu, ani przygotować się na przyszłe wyzwania bez naszych pracowników, najemców, banków i obligatariuszy. Niezależnie od tego, co przyniesie 2021 rok, cieszymy się z możliwości współpracy i z optymizmem patrzymy w przyszłość. Wkraczamy w nowy rok z przekonaniem, że dzięki naszej regionalnej platformie uda nam się zwiększyć przepływ transakcji, ograniczyć ryzyko i skutecznie zoptymalizować wyniki.

Z poważaniem,

Członkowie Zarządu

Globe Trade Centre S.A.



Yovav Carmi
CEO/Prezes Zarządu



Ariel A. Ferstman
CFO/Dyrektor
finansowy



Gyula Nagy
Członek Zarządu



Robert Snow
Członek Zarządu

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

W ROKU ZAKOŃCZONYM **31 GRUDNIA 2020 R.**

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	5
2. Wybrane dane finansowe	9
3. Główne czynniki ryzyka	11
4. Prezentacja Grupy	41
4.1 Ogólne informacje na temat Grupy	41
4.2 Główne wydarzenia	42
4.3 Struktura organizacyjna Grupy	47
4.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	48
4.5 Strategia Grupy	49
4.6 Opis działalności	53
4.6.1 Analiza segmentowa nieruchomości inwestycyjnych	54
4.6.1.1 Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody	54
4.6.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych	57
4.6.1.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych w Polsce	58
4.6.1.1.1.2 Portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie	59
4.6.1.1.1.3 Portfel nieruchomości biurowych w Budapeszcie	60
4.6.1.1.1.4 Portfel nieruchomości biurowych w Sofii	61
4.6.1.1.1.5 Portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie	61
4.6.1.1.1.6 Portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu	62
4.6.1.1.2 Portfel nieruchomości handlowych	63
4.6.1.1.2.1 Portfel nieruchomości handlowych w Polsce	64
4.6.1.1.2.2 Portfel nieruchomości handlowych w Sofii	65
4.6.1.1.2.3 Portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu	65
4.6.1.1.2.4 Portfel nieruchomości handlowych w Belgradzie	66
4.6.1.2 Nieruchomości w budowie	67
4.6.1.3 Działy pod zabudowę komercyjną	67
4.6.2 Grunty pod zabudowę mieszkaniową	68
4.7 Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy	68
4.7.1 Rynek powierzchni biurowych	69
4.7.2 Rynek nieruchomości handlowych	75
4.8 Informacja na temat polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności.	80
5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	81
5.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	81
5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	85
5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	88

5.4	Przegląd sytuacji finansowej	89
5.4.1	Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej	89
5.4.2	Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 r. i 2019 r.	90
5.5	Skonsolidowany rachunek zysków i strat	92
5.5.1	Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat	92
5.5.2	Porównanie wyników finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. z tym samym okresem roku 2019.....	94
5.6	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	98
5.6.1	Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.	98
5.6.2	Analiza przepływów pieniężnych.....	99
5.7	Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	101
6.	Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	102
7.	Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych.....	102
8.	Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym.....	103
9.	Zobowiązania pozabilansowe	103
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.....	104
11.	Informacje na temat zarządzania ryzykiem.....	104
12.	Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi	110
12.1	Polityka wynagrodzeń	110
12.2	Program motywacyjny.....	111
12.2.1	System kontroli programu motywacyjnego	113
12.3	Liczba pracowników	113
12.4	Polityka szkoleniowa	113
12.5	Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi.....	113
12.6	Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów	113
12.7	Wynagrodzenia członków zarządu i członków rady nadzorczej	114
12.8	Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących	116
13.	Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej	117
14.	Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	118

- 15. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych118
- 16. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości .119
- 17. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych119
- 18. Znaczące umowy podpisane w danym roku w tym umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji120
- 19. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych .120

1. Wprowadzenie

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości komercyjnych, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz stolicach Eurooppy Południowej i Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Budapeszcie, Belgradzie, Bukareszcie, Zagrzebiu i Sofii. Grupa powstała w 1994 r.

GRUPA GTC:

Polska, Budapeszt
Belgrad, Bukareszt,
Sofia i Zagrzeb

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje: (i) ukończone nieruchomości komercyjne; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną; (iv) aktywa przeznaczone na sprzedaż; (v) grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Od momentu powstania do dnia 31 grudnia 2020 r. Grupa (i) wybudowała około 1,2 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała około 600 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 160 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa 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 2020 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 48 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 43 budynków biurowych i 5 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 753 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 743 tysięcy m kw.;
- 2 budynki biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 37 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

48	753 000	2	Grunty
ukończone	m kw.	budynki	przeznaczone
budynki	GLA	w budowie	pod zabudowę

Na dzień 31 grudnia 2020 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 9.860.914 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 88% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 3%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 7%, (iv) prawo do użytkowania aktywów – 2%, (v) aktywa przeznaczone na sprzedaż – mniej niż 1%; oraz (vi) grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – mniej niż 1%.

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 Komitetu Obrony Robotników 45a.

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

Spółka lub GTC	stosuje się do Globe Trade Centre S.A
Grupa lub Grupa GTC	stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym C
Akcje	stosuje się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037 oraz zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) w dniu 18 sierpnia 2016 r. i są oznaczone kodem ISIN PLGTC0000037
Obligacje	stosuje się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000177, PLGTC0000219, PLGTC0000227, PLGTC0000235, PLGTC0000243, PLGTC0000268, PLGTC0000276 , PLGTC0000292, PLGTC0000318 i HU0000360102GTC
Sprawozdanie	stosuje się do rocznego sprawozdania przygotowanego zgodnie z art. 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim
CEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier)
SEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii)
NRA, NLA, powierzchnia najmu netto	stosuje się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia biurowa lub handlowa nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną

	metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność
GLA lub powierzchnia najmu brutto	stosuje się odnosi się do miary całkowitej powierzchni (biurowej lub handlowej) najmu powiększonej o współczynnik udziału w powierzchniach wspólnych
Nieruchomości komercyjne	stosuje się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu
FFO, FFO I	stosuje się do zysku przed opodatkowaniem pomniejszonym 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	stosuje się do kapitałów własnych pomniejszonych o udziały niekontrolujące i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego związanego z wartością godziwą nieruchomości i instrumentów pochodnych
EBITDA	stosuje się do zysku pomniejszonego o wynik na wartości godziwej, odsetki, podatek dochodowy, amortyzację;
Przychody z czynszu	stosuje się do przychodów z najmu, które zostały rozpoznane na dzień sporządzenia raportu. Obejmują przychody z czynszu podstawowego, przychody z wynajmu miejsc parkingowych i inne przychody z wynajmu
EUR, € lub euro	stosuje się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami
PLN lub złoty	stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej
HUF lub forint	stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Węgier
JSE	stosuje się do giełdy papierów wartościowych w Johannesburgu

PREZENTACJA INFORMACJI FINANSOWYCH

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

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

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

PREZENTACJA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH

Informacje na temat nieruchomości przedstawiono pro rata zgodnie z zasadą konsolidacji udziałów Grupy w każdej z nieruchomości. Wycena nieruchomości oparta jest o wartości, które Grupa konsoliduje w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Stopień wynajęcia dla każdego rynku jest pokazany na dzień 31 grudnia 2020 r.

DANE BRANŻOWE I RYNKOWE

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

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

ZASTRZEŻENIA

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

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

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

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

2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. i 2019 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 2020 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 2020 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 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.

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia			
	2020 r.		2019 r.	
(w tys.)	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników				
Przychody operacyjne	711.706	160.121	729.637	169.762
Koszty operacyjne	(184.579)	(41.527)	(179.983)	(41.876)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	527.127	118.594	549.654	127.886
Koszty sprzedaży	(5.809)	(1.307)	(8.669)	(2.017)
Koszty administracyjne	(52.057)	(11.712)	(61.934)	(14.410)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i mieszkaniowych netto	(649.116)	(142.721)	69.779	16.190
Koszty finansowe netto	(155.182)	(34.913)	(147.224)	(34.254)
Zysk/(strata) netto	(328.741)	(70.861)	324.319	75.421
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	(0,67)	(0,14)	0,66	0,15
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	485.555.122	485.555.122	484.659.406	484.659.406
Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	445.925	100.325	435.849	101.407
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(134.631)	(30.298)	(42.447)	(9.882)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	123.178	27.713	32.910	7.549
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1.255.207	271.996	764.980	179.636
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)	8.962.320	1.942.082	8.888.631	2.087.268
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	647.766	140.367	490.907	115.277
Prawo do użytkowania aktywów	196.955	42.679	189.439	44.485
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	46.582	10.094	57.013	13.388
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	7.291	1.580	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1.255.207	271.996	764.980	179.636
Pozostałe	322.077	71.959	352.127	82.688
Aktywa łącznie	11.448.198	2.480.757	10.743.097	2.522.742
Zobowiązania długoterminowe	5.880.931	1.274.363	5.076.847	1.192.168
Zobowiązania krótkoterminowe	1.071.769	232.246	1.157.938	271.912
Kapitał własny	4.495.498	974.148	4.508.312	1.058.662
Kapitał podstawowy	48.556	11.007	48.556	11.007

3. Główne czynniki ryzyka

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY

WPŁYW WIRUSA SARS-COV-2 I WYWOŁYWANEJ PRZEZ NIEGO CHOROBY COVID-19 NA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNĄ I SYTUACJĘ FINANSOWĄ GRUPY

Grupa podlega ryzyku związanemu z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19. Wpływ wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19 jest w dużej mierze zależny od czynników, które leżą poza kontrolą Grupy. Konsekwencje epidemii wirusa SARS-CoV-2, w tym ograniczenia ostrożnościowe (takie jak tymczasowe zamknięcie przestrzeni publicznej, w tym centrów handlowych, lub tymczasowy zakaz organizowania zgromadzeń publicznych), wprowadzone w krajach, w których Grupa lub jej najemcy prowadzą działalność, mogą mieć negatywny wpływ na działanie prowadzone przez Grupę, w szczególności w następujących obszarach:

- ograniczenie popytu zarówno na powierzchnie biurowe, jak i handlowe wynikające ze zmiany trybu pracy (rosnąca liczba pracowników, która może świadczyć pracę z domu a nie z biura), oraz zwyczaje zakupowe (rosnąca liczba klientów może przestawić się na zakupy online w porównaniu do tradycyjnych centrów handlowych);
- dynamika sprzedaży projektów budowlanych i zawieranie umów najmu – w formie opóźnień przy podpisywaniu umów dotyczących sprzedaży projektów lub umów najmu;
- procedury administracyjne prowadzone przez władze publiczne – w formie przewlekania postępowania i w konsekwencji, opóźnień przy uzyskiwaniu decyzji administracyjnych o kluczowym znaczeniu dla procesu budowy;
- dynamiki zabezpieczenia funduszy wymaganych w celu finansowania bieżących i planowanych projektów inwestycyjnych – w formie opóźnień lub niezyskania takiego finansowania;
- harmonogramu prac budowlanych – w formie możliwych opóźnień takich prac w związku z ograniczoną dostępnością materiałów budowlanych (zakłócenie łańcucha dostaw), oraz możliwego braku personelu podwykonawców, jak również poprzez bezpośredni wpływ na terminowość realizacji inwestycji; oraz
- wszelkich przypadków pracowników Grupy lub osób z nimi współpracującymi, które uzyskają pozytywny wynik testu na COVID-19, gdzie takie osoby, centrala Grupy, lub inne budynki biurowe zostaną poddane kwarantannie, co będzie miało negatywny wpływ na działalność i funkcjonowanie Grupy, zwłaszcza gdy powyższa sytuacja dotknie znaczną liczbę osób, lub osoby o kluczowym znaczeniu dla działania Grupy.

Każdy z powyższych czynników może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy. Nie można wykluczyć, że wzmożone ostatnio rozprzestrzenianie się choroby COVID-19 nie spowoduje ponownego nałożenia restrykcji ostrożnościowych w krajach, w których działa Grupa, ani też że nie zostaną wprowadzone nowe, bardziej rygorystyczne środki, które mogłyby mieć negatywny wpływ na działalność lub płynność finansową najemców lub innych kontrahentów Grupy oraz na ogólne zachowanie społeczeństwa, a tym samym nasilenie negatywnego wpływu choroby COVID-19 i jej konsekwencji na działalność Grupy, kondycję finansową oraz wyniki jej działalności lub zwiększają prawdopodobieństwo urzeczywistnienia się ryzyka z nimi związanego.

POGORSZENIE LUB UTRZYMANIE SIĘ TRUDNEJ SYTUACJI GOSPODARCZEJ W KRAJACH, W KTÓRYCH GRUPA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ, MOŻE WPŁYNAĆ 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 na skutek wybuchu pandemii COVID-19 lub z innych przyczyn, 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) sprzedać aktywa niezwiązane z podstawową działalnością, co może pozwolić Grupie na obniżenie zadłużenia lub na uzyskanie środków przeznaczonych na finansowanie nowych inwestycji.

W rezultacie niektóre właściwości i cechy Portfela Nieruchomości Grupy mogą ulec zmianie pod względem podziału geograficznego, stosunku wartości zrealizowanych nieruchomości do wartości nieruchomości w budowie, a także podziału Portfela Nieruchomości Grupy na klasy aktywów (tj. nieruchomości handlowe, biurowe, mieszkaniowe i inne). W konsekwencji różne wskaźniki charakteryzujące działalność Grupy i okresowe przepływy środków pieniężnych pochodzących z dochodów z tytułu wynajmu mogą ulec zmianie. Ponadto nie można zapewnić, że przyszłe strategie inwestycyjne realizowane zgodnie ze strategią Grupy przyczynią się do

wzrostu wartości Portfela Nieruchomości Grupy i zwiększą rentowność Grupy. W szczególności sukces strategii biznesowej Grupy uzależniony jest od założeń i warunków, które mogą okazać się, w całości lub części, nieprawidłowe lub niedokładne. Dotyczy to także założeń dotyczących poziomu rentowności przedmiotów nabycia, które mają zostać pozyskane w przyszłości, a także kryteriów inwestycyjnych, które zostały opracowane przez Grupę w celu osiągnięcia oczekiwanych stóp zwrotu z nabywanych nieruchomości.

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

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

WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRUPY JEST Z NATURY NIEPEWNA, MOŻE BYĆ NIEPRECYZYJNA I PODLEGA WAHANIOM

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

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych i gruntów niezabudowanych w banku ziemi ustalana jest przynajmniej co pół roku (tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku) przez niezależnych rzeczoznawców na podstawie zdyskontowanych oczekiwanych przepływów pieniężnych z nieruchomości inwestycyjnych przy wykorzystaniu stawek dyskontowych mających zastosowanie do danego lokalnego rynku nieruchomości lub, w przypadku części nieruchomości inwestycyjnych, przy zastosowaniu metody porównawczej. W większości przypadków niezależni rzeczoznawcy nie sporządzają wycen na dzień 31 marca i 30 września każdego roku, kiedy to wyceny są weryfikowane przez naszego niezależnego rzeczoznawcę oraz zarząd Grupy 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. Ponadto brak porównywalnych transakcji, który występuje szczególnie podczas okresów spowolnienia gospodarczego, takich jak kwarantanna, sprawia że podmioty dokonujące wycen polegają na stopach kapitalizacji wyliczanych na podstawie modeli teoretycznych a nie z faktycznych, rynkowych stóp kapitalizacji.

Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wycenę oraz w szczególności na planowanie projektów są koszty budowy. Koszty te są przez Grupę szacowane i określane na podstawie aktualnych cen oraz prognozowanych kosztów budowy w przyszłości, natomiast w rzeczywistości mogą okazać się inne. Dodatkowo niektóre wyceny zostały sporządzone na podstawie założeń dotyczących przyszłych decyzji związanych z planami zagospodarowania przestrzennego. Niektóre założenia mogą się nie spełnić, w wyniku czego Grupa nie będzie miała możliwości realizacji określonych nieruchomości zgodnie z planem. Może to wywrzeć niekorzystny wpływ na wycenę takich nieruchomości w przyszłości.

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

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

WARTOŚCI PODANE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU Z SYTUACJI FINANSOWEJ I SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT GRUPY MOGĄ PODLEGAĆ ISTOTNYM ZMIANOM ZE WZGLĘDU NA WAHANIA WARTOŚCI GODZIWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUPY NA SKUTEK AKTUALIZACJI ICH WYCENY

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

wartości zostaną spełnione, strata jest ujmowana w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy.

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

Jeżeli warunki rynkowe i ceny porównywalnych nieruchomości komercyjnych pozostaną niestabilne, Grupa może w dalszym ciągu odnotowywać znaczne zyski lub straty z aktualizacji wyceny istniejących nieruchomości Grupy w przyszłości. Jeśli wystąpi znaczne obniżenie wartości godziwej nieruchomości Grupy w dłuższym horyzoncie czasowym, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UZALEŻNIONA JEST OD JEJ ZDOLNOŚCI DO AKTYWNEGO ZARZĄDZANIA AKTYWAMI

Jedną z podstawowych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikiem niewynajętych powierzchni i poziomem czynszu oraz warunkami zawartych umów najmu dla wszystkich nieruchomości komercyjnych, a także kompletowaniem pożądanej grupy najemców (ang. tenant mix) w przypadku nieruchomości handlowych. Wspomniane działania mają szczególne znaczenie w stosunku do dużych nieruchomości komercyjnych Grupy. Oprócz ograniczeń prawnych zdolność Grupy do wynajęcia wolnej powierzchni, renegotjacji czynszu i tworzenia pożądanego składu najemców jest częściowo uzależniona od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe, są poza kontrolą Grupy. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego, lub z powodu niepewności spowodowanej przez wybuch pandemii COVID-19, oraz w wyniku zwiększonej konkurencji pomiędzy inwestorami i deweloperami trudniej jest utrzymać obecnych najemców i pozyskać nowych. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do wygenerowania lub wykorzystania popytu na swoje nieruchomości dzięki np. poprawie jakości usług świadczonych na rzecz swoich najemców lub właściwemu motywowaniu zewnętrznych przedstawicieli ds. sprzedaży, redukcja współczynnika niewynajętych powierzchni lub renegotjacje stawek czynszu w pożądanym sposób mogą być niemożliwe. Ponadto najemcy doświadczający problemów z płynnością mogą nie regulować swoich zobowiązań w zakresie czynszu terminowo, jednakże pomimo tego, Grupa nie będzie w stanie zastąpić ich najemcami z lepszą pozycją finansową.

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 ZALEŻEĆ BĘDĄ 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, zwłaszcza w obliczu potencjalnego osłabienia popytu na powierzchnie biurowe i handlowe które może być spowodowane wybuchem pandemii COVID-19. 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 2020 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.

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 WPŁYNAĆ NA WYNIKI I DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

Pozyskanie renomowanych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (ang. anchor tenants), dla projektów handlowych Grupy jest niezwykle istotne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego Grupy. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz przyciąganiu innych, mniejszych najemców. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach spadku aktywności konsumentów, wzrostu stawek czynszów albo w przypadku konkutowania o najemców z innymi obiektami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregośkolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na atrakcyjność projektu. Ponadto po okresie kwarantanny, najemcy kluczowi byli pierwszymi, którzy zażądali renegotiacji umów najmu. W celu utrzymania takich najemców, Grupa została zmuszona do wdrożenia wielowymiarowych środków wsparcia dla najemców i zachęt zakupowych dla klientów, takich jak redukcja czynszu, dopuszczenie ratalnej płatności czynszu, oraz zaniechanie naliczania odsetek karnych i opłat serwisowych. W zależności od rozmiaru i okresu trwania pandemii COVID-19, Grupa może być zmuszona do udzielenia dalszej pomocy swoim najemcom w wszystkich swoich nieruchomościach.

W przypadku gdy najemcy nie wywiązują się z zawartych umów najmu, ogłaszają upadłość lub bankructwo, czego prawdopodobieństwo rośnie w wyniku wybuchu pandemii COVID-19, może nastąpić (tymczasowe lub długoterminowe) 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 i 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 ściągальności 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 POZYSKIWIANIEM 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 od czasu do czasu swoich nieruchomości w celu odzyskania kapitału i reinwestycji w nowe projekty. Sprzedaż nieruchomości to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Jednakże w pewnych okolicznościach szybka sprzedaż jednej lub kilku nieruchomości przez Grupę może być dla niej korzystna. Przykładowo, Grupa może

zdecydować się na sprzedaż w krótkim terminie, jeżeli uzna, że warunki rynkowe są optymalne lub jeżeli zwróci się do niej podmiot zainteresowany nabyciem określonej nieruchomości na warunkach atrakcyjnych finansowo. Jednakże możliwość szybkiej sprzedaży nieruchomości Grupy może zostać ograniczona przez szereg czynników leżących poza 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. W szczególności, sprzedaż nieruchomości może okazać się szczególnie trudna w niepewnym otoczeniu rynkowym spowodowanym pandemią COVID-19. 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, powodzie, 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 renomowanym generalnym wykonawcom. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności Grupy do zatrudnienia generalnych wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierdzonego budżetu. 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. Generalni wykonawcy mogą napotkać dodatkowe problemy przy rekrutacji wykwalifikowanego personelu, jeśli restrykcje lub kwarantanna zostaną nałożone na pracowników z zagranicy, z poza terytorium Unii Europejskiej. 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, bunty, strajki lub niepokoje społeczne;
- naruszenia prawa budowlanego lub dotychczas nieodkryte istniejące zanieczyszczenie gleby lub materiały budowlane, które zostaną uznane za szkodliwe dla zdrowia;
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez Grupę etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem przez Grupę dodatkowych kosztów lub powodujące opóźnienia w realizacji projektu; lub
- błędne metody realizacji budowy lub wadliwe materiały budowlane.

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

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

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

- dodatkowe koszty budowy związane z projektem budowlanym, poniesione ponad kwotę pierwotnie uzgodnioną z generalnym wykonawcą;
- odpowiedzialność wobec podwykonawców związana z upadłością generalnego wykonawcy;

- zmiana obowiązujących przepisów albo ich interpretacji lub praktyki stosowania (np. wzrost stawek podatku od towarów i usług, który wpływa na popyt na mieszkania);
- działania podejmowane przez organy administracji państwowej i samorządowej skutkujące nieprzewidzianymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego i wymogach architektonicznych;
- ewentualne wady lub ograniczenia tytułu prawnego do działek lub budynków nabytych przez Grupę albo wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działek posiadanych przez Grupę;
- brak zdolności do pozyskania finansowania na korzystnych warunkach lub w ogóle dla poszczególnych projektów lub grupy projektów;
- potencjalne zobowiązania dotyczące nabytych gruntów, nieruchomości lub podmiotów posiadających nieruchomości, w stosunku do których Grupa może posiadać ograniczone roszczenia regresowe albo nie posiadać ich w ogóle;
- trudności związane z opuszczeniem działki przez jej dotychczasowych użytkowników;
- zobowiązania do zabudowy przylegających nieruchomości;
- brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę dla planowanego celu;
- fakt, że powierzchnia obiektów Grupy po zakończeniu budowy może różnić się od powierzchni planowanej;
- zobowiązania dotyczące ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego w Polsce oraz w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, jak również inne zobowiązania społeczne; oraz
- koszty związane z rozwojem pandemii COVID-19.

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 wspólnikami, 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 perspektywy Grupy.

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

GRUPA MOŻE BYĆ NARAŻONA NA ODPOWIEDZIALNOŚĆ WOBEC NABYWCÓW I OSÓB TRZECICH PO SPRZEDAŻY INWESTYCJI

Jeżeli Grupa dokona sprzedaży swoich projektów, może być zobowiązana do udzielenia oświadczeń, gwarancji i podjęcia zobowiązań, których naruszenie może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą. Tym samym Grupa może stać się stroną sporów lub

postępowañ sądowych dotyczących powyższych postanowień i może zostać zobowiązana do dokonania płatności na rzecz osób trzecich, co mogłoby wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

GRUPA PODLEGA PRZEPISOM DOTYCZĄCYM OCHRONY ŚRODOWISKA

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

GRUPA MOŻE STAĆ SIĘ STRONĄ SPORÓW PRAWNYCH I PODLEGAĆ RYZYKU Z NICH WYNIKAJĄCEMU

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

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

które na dzień przekazania niniejszego Raportu są jej własnością), co może opóźnić przejęcie tych działek przez Grupę.

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

W ZWIĄZKU Z WYNAJMEM LUB SPRZEDAŻĄ NIERUCHOMOŚCI, GRUPA MOŻE SPOTKAĆ SIĘ Z ROSZCZENIAMI Z TYTUŁU WADLIWOŚCI ZAPEWNIENI, 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.

Ponadto wraz ze wzrostem rozprzestrzeniania się choroby COVID-19 nie można wykluczyć, że kluczowi członkowie kierownictwa Grupy zostaną poddani kwarantannie i/lub zostanie u nich stwierdzona obecność choroby COVID-19, co może skutkować poddanie takiej osoby izolacji/hospitalizacji lub niemożnością poświęcenia przez nią adekwatnej ilości czasu i zasobów na zarządzanie działaniami Grupy, a w związku z tym, może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i 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.

ZMIANY KLIMATYCZNE MOGĄ WYMAGAĆ ZMIAN W FUNKCJONOWANIU NIERUCHOMOŚCI, A NIEDOSTOSOWANIE SIĘ DO TYCH ZMIAN W ODPOWIEDNIM CZASIE MOŻE STWORZYĆ NIEKORZYSTNĄ SYTUACJĘ KONKURENCYJNĄ I SPADEK PRZYCHODÓW Z NAJMU, ZAŚ DOSTOSOWANIE SIĘ DO ZMIAN MOŻE WYMAGAĆ DODATKOWYCH NAKŁADÓW KAPITAŁOWYCH

W ciągu ostatnich kilku lat Grupa obserwowała zmiany klimatyczne, w których występują istotne zmiany średniej temperatury powietrza w regionie, w którym Grupa prowadzi działalność. Grupa dąży do jak najlepszego przygotowania swoich nieruchomości do zmieniającego się klimatu. Nie można jednak zagwarantować, że nie znajdzie się w niekorzystnej sytuacji konkurencyjnej lub nie zmniejszą się przychody z najmu w wyniku nieprzystosowania się do zmian klimatycznych w odpowiednim czasie lub w odpowiedni sposób.

Ponadto, Grupa nie jest w stanie ocenić na tym etapie, jakie dostosowania w jej nieruchomościach będą potrzebne w przyszłości, aby przystosować nieruchomości do zmian klimatycznych, oraz jakie nakłady inwestycyjne będą potrzebne na sfinansowanie tych dostosowań.

NIEDOSTOSOWANIE SIĘ DO NOWYCH ROZWIĄZAŃ TECHNOLOGICZNYCH W ODPOWIEDNIM CZASIE MOŻE STWORZYĆ NIEKORZYSTNĄ SYTUACJĘ KONKURENCYJNĄ I ZMNIEJSZYĆ PRZYCHODY Z NAJMU

Grupa na bieżąco monitoruje innowacyjne rozwiązania technologiczne (np. monitoruje efektywność energetyczną, analizuje dane w decyzjach inwestycyjnych itp.) i na bieżąco śledzi ich rozwój. Grupa stara się sprostać nowym wyzwaniom technologicznym, a także zmieniającemu się rynkowi (np. znacznemu spadkowi popularności biur typu „open space”), nowym trendom i otoczeniu gospodarczemu. Nie można jednak zagwarantować, że Grupa nie doświadczy w przyszłości niekorzystnej sytuacji konkurencyjnej lub spadku przychodów z najmu w wyniku niedostosowania do nowych rozwiązań technologicznych w terminie lub w odpowiedni sposób.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ GRUPY

WYSOKI POZIOM ZADŁUŻENIA GRUPY I KOSZTY JEGO OBSŁUGI MOGĄ ZNACZĄCO WZROSNAĆ, 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 wyrzucić istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy

Poziom zadłużenia Grupy może mieć istotne konsekwencje dla inwestorów, w tym w szczególności może wpłynąć na:

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

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

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

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

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

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

GRUPA MOŻE NIE BYĆ W STANIE ODNOWIĆ LUB ZREFINANSOWAĆ KREDYTÓW W TERMINIE ICH ZAPADALNOŚCI LUB MOŻE BYĆ W STANIE ODNOWIĆ LUB ZREFINANSOWAĆ TAKIE KREDYTY JEDYNIE NA MNIEJ KORZYSTNYCH WARUNKACH

Wszystkie projekty Grupy są finansowane z kredytów udzielanych na określony okres. Grupa może nie być w stanie odnowić lub zrefinansować takich umów w części lub w całości lub może

zostać zmuszona do zaakceptowania mniej korzystnych warunków refinansowania. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić kredytu lub zabezpieczyć sobie nowego finansowania, może zostać zmuszona do sprzedaży jednej lub większej liczby ze swoich nieruchomości biurowych w celu uzyskania niezbędnej płynności. Dodatkowo, jeżeli Grupa nie będzie zdolna do odnowienia niektórych kredytów, nieruchomości finansowane poprzez kredyty będą niedofinansowane, a tym samym nie będą generowały oczekiwanych zwrotów z kapitału.

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

GRUPA PONOSI RYZYKO ZWIĄZANE Z WAHANIAMI KURSÓW WYMIANY WALUT

Sprawozdania finansowe Grupy sporządzane są w euro i euro jest walutą funkcjonalną Spółki. Większość przychodów Grupy, szczególnie przychodów z tytułu czynszu, wyrażona jest w euro. Pewna część kosztów Grupy, takich jak niektóre pozycje kosztów budowlanych, koszty robocizny i wynagrodzeń dla określonych generalnych wykonawców, ponoszona jest w walutach odpowiednich rynków geograficznych, w tym polski złoty, bułgarska lewa, 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

RYZIKO 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, Bułgarii 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.

Ponadto władze krajów rozwijających się z regionu CEE i SEE mogą nie dysponować środkami wymaganymi do przeprowadzenia stymulacji fiskalnej w odpowiedzi na spowolnienie gospodarcze spowodowane wybuchem pandemii COVID-19 na poziomie porównywalnym z krajami rozwiniętymi.

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 miałoby istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

NIEPEWNA PRZYSZŁOŚĆ RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

Wybuch pandemii COVID-19 miał znaczący wpływ na sposób prowadzenia działalności przez firmy. W związku z przymusową kwarantanną, wiele firm zostało zobowiązanych do umożliwienia swoim pracownikom świadczenia pracy z domu. W związku z udanym wdrożeniem powyższego zobowiązania, pracodawcy mogą nadal wymagać (lub dopuszczać) od rosnącej liczby swoich pracowników powstrzymywania się od powrotu do swoich fizycznych biur przez dłuższy okres czasu. Powyższe działania mogą spowodować znaczący spadek zagregowanego popytu na nieruchomości biurowe.

Podczas kwarantanny wprowadzonej w krajach borykających się z rozprzestrzenianiem się choroby COVID-19 centra handlowe, jako jedne z pierwszych, zostały czasowo zamknięte. Nawet po ich ponownym otwarciu frekwencja odnotowana w takich centrach handlowych nie powróciła do poziomu sprzed wybuchu pandemii. W okresie kwarantanny rosnąca liczba klientów przestawiła się na zakupy online i może nie być skłonna do odwiedzania centrów handlowych tak często jak przed pandemią. W rezultacie zagregowany popyt na powierzchnię handlową może w przyszłości spaść.

Materializacja powyższego ryzyka miałaby istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

CYKLICZNOŚĆ RYNKU NIERUCHOMOŚCI

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

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

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

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

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

ZMIANY W PRZEPISACH PODATKOWYCH LUB ICH INTERPRETACJI MOGĄ WPŁYNAĆ 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. Odmierna interpretacja 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 WPŁYNAĆ 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 WPŁYNAĆ NA ZDOLNOŚĆ GRUPY DO POZYSKANIA UMÓW, KONTRAKTÓW I POZWOLEŃ, KTÓRE SĄ WYMAGANE, ABY GRUPA MOGŁA REALIZOWAĆ SVOJE 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 REPRYWATYZACYJNYM

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 reprywatyzacyjnych w Polsce. Pomimo tego w Polsce nie uchwalono żadnej ustawy, która regulowałaby procedury reprywatyzacyjne. 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

reprywatyzacyjne 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 należąca do GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság jest akcjonariuszem dominującym Grupy na dzień przekazania niniejszego Raportu. GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság jest spółką w pełni zależną Optimum Ventures Private Equity Fund, zarządzaną przez Optima Investment Fund Management Zrt ("Optima").

Przedstawiciele funduszu Optima mogą stanowić większość członków rady nadzorczej i tym samym kontrolować powoływanie zarządu. W konsekwencji fundusz Optima 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 funduszu Optima mogą nie być zgodne z interesami Spółki lub jej innych akcjonariuszy.

Ponadto fundusz Optima prowadzi działalność na tym samym rynku co Grupa i może 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 WPŁYNAĆ 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.

4. Prezentacja Grupy

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 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; (iv) aktywa przeznaczone na sprzedaż; (v) grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Od momentu powstania do dnia 31 grudnia 2020 r. Grupa (i) wybudowała około 1,2 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała około 600 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 160 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa 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 2020 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- **48 ukończonych budynków komercyjnych**, w tym 43 budynków biurowych i 5 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 753 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 743 tysięcy m kw.;
- **2 budynki biurowe w budowie**, o łącznej powierzchni najmu około 37 tysięcy m kw.;
- **grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną**, oraz
- **grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową**.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 9.860.914 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 88% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 3%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 7%, (iv) prawo do użytkowania aktywów – 2%, (v) aktywa przeznaczone na sprzedaż – mniej niż 1%; oraz (vi) grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – mniej niż 1%.

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 Komitetu Obrony Robotników 45a.

4.2 Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia miały miejsce w roku 2020:

W dniu 27 stycznia 2020 r. agencja Midroog, przestała, na wniosek Spółki, utrzymywać ocenę kredytową („rating”) dla Globe Trade Centre S.A, w związku z niezaciągnięciem zadłużenia w Izraelu.

W dniu 13 lutego 2020 r. Grupa oraz Erste Group Bank AG i Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG podpisały umowę pożyczki, która zrefinansowała istniejącą pożyczkę Galerii Jurajskiej z dofinansowaniem w wysokości 197.800 zł (46.000 euro), do łącznej kwoty 558.900 zł (130.000 euro).

W marcu 2020 r. Grupa ukończyła budowę budynku biurowego N3 (5.400 m kw.) w kompleksie Green Heart w Belgradzie.

Pandemia Covid-19 wywołała falę silnych negatywnych skutków dla światowej gospodarki, w tym wyraźną recesję. Ograniczenia i zamknięcia spowodowały niespotykany dotychczas zastój światowej działalności gospodarczej: konsumenci zostali w domu, firmy straciły dochody

i zwolniły pracowników - co w konsekwencji doprowadziło do wzrostu bezrobocia. Aby złagodzić skutki ekonomiczne pandemii, Unia Europejska i rządy krajowe wdrożyły pakiety ratunkowe, a Europejski Bank Centralny wsparł politykę pieniężną. Jednak zakres i czas trwania pandemii oraz ewentualne przyszłe środki niezbędne do jej powstrzymania są nadal niemożliwe do przewidzenia. Od połowy marca 2020 r. stało się ewidentne, że zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność rynkowa w połączeniu ze zwiększoną zmiennością na rynkach finansowych mogą doprowadzić do potencjalnego spadku przychodów z czynszu, spadku wartości aktywów Grupy, a także negatywnie wpłynąć na spełnianie przez Spółki warunków umów kredytowych. Chociaż dokładny efekt pandemii COVID-19 nie został jeszcze ustalony, jasne jest, że stwarza on znaczne ryzyko (*patrz Punkt 5.2 niniejszego Raportu oraz Nota 36 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 r.*).

W dniu 9 kwietnia 2020 r., pan Alexander Hesse, przewodniczący rady nadzorczej, złożył rezygnację z zasiadania w radzie nadzorczej ze skutkiem na dzień 16 kwietnia 2020 r.

W dniu 16 kwietnia 2020 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V. powołała pana Christiana Harlander na członka rady nadzorczej oraz wybrała pana Jana Christopha Düdden na przewodniczącego rady nadzorczej.

W dniu 16 kwietnia 2020 r. rada nadzorcza Spółki powołała pana Yovava Carmi na członka zarządu Spółki.

W dniu 22 czerwca 2020 r. rada nadzorcza Spółki odwołała Thomasa Kurzmann ze stanowiska członka zarządu Spółki oraz powołała Roberta Snow na stanowisko członka zarządu Spółki ze skutkiem od momentu otrzymania przez Spółkę zawiadomienia przekazanego przez spółkę LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. dotyczącego pośredniego zbycia akcji w kapitale zakładowym Spółki wskutek zbycia przez spółkę LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki GTC DUTCH HOLDINGS B.V.

W dniu 23 czerwca 2020 r. spółka GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság zarejestrowana w Budapeszcie, Węgry („GTC Holding Zrt.”) nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki GTC Dutch Holdings B.V. (akcjonariusza większościowego Spółki) od spółki LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. zarejestrowanej w Amsterdamie, Holandia. Spółka GTC Dutch Holdings B.V. posiada 298.575.091 akcji Spółki, stanowiących 61,49% kapitału zakładowego Spółki. Po powyższej opisanej transakcji GTC Holding Zrt. posiada (pośrednio przez akcjonariusza większościowego) 298.575.091 akcji Spółki, co stanowi 61,49% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W dniu 23 czerwca 2020 r. Spółka otrzymała rezygnacje następujących pięciu osób z funkcji członków rady nadzorczej Spółki: Jana-Christopha Düdden, Oliviera Brahin, Patricka Haerle, Christiana Harlander oraz Kathariny Schade ze skutkiem od momentu otrzymania przez Spółkę zawiadomienia przekazanego przez spółkę LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. dotyczącego pośredniego zbycia akcji w kapitale zakładowym Spółki wskutek zbycia przez spółkę LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki GTC DUTCH HOLDINGS B.V.

W dniu 23 czerwca 2020 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V., powołała panów: Dr. Zoltána Fekete, Balázsa Figura, Dr. Jánosa Pétera Bartha, Bálinta Szécsényi i Pétera Bozó na stanowiska członków rady nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 1 lipca 2020 r. rada nadzorcza Spółki powołała pana Gyulę Nagy na członka zarządu Spółki.

W dniu 1 lipca 2020 r. rada nadzorcza Spółki wybrała pana Zoltána Fekete na przewodniczącego rady nadzorczej.

W dniu 28 lipca 2020 r. Spółka poinformowała, że kadencja pana Ereza Boniel jako członka zarządu Spółki wygasa ze skutkiem natychmiastowym, za obopólną zgodą.

W dniu 28 lipca 2020 r. rada nadzorcza Spółki powołała pana Ariela Alejandro Ferstman na członka zarządu Spółki.

W dniu 28 lipca 2020 r. rada nadzorcza Spółki, kierując się rekomendacją zarządu, pozytywnie zaopiniowała wniosek zarządu w sprawie odstąpienia od opublikowanej polityki w zakresie dywidendy (polityka w zakresie dywidendy z 20 marca 2017 r.) i zatrzymania w Spółce zysku za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w kwocie 321.756 zł oraz przeniesienia go na kapitał zapasowy/rezerwowy i w związku z powyższym rada nadzorcza Spółki rekomenduje niewypłacanie dywidendy z zysku wypracowanego przez Spółkę w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 r. Ostateczna decyzja w zakresie podziału zysku Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. została podjęta przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki. W dniu 27 sierpnia 2020 r. walne zgromadzanie akcjonariuszy Spółki zdecydowało o niewypłacie dywidendy za rok 2019.

W lipcu 2020 r. spółka Dorado 1 EOOD, w 100% zależna od Spółki, rozpoczęła budowę budynku biurowego w Sofii, Bułgaria (Sofia Tower 2). Projekt będzie oferować 8.300 m kw. powierzchni najmu. Koszt całkowity inwestycji Sofia Tower jest estymowany na 13.340 euro. Rewelacyjna lokalizacja w centrum biznesowym Sofii (CBD), bliskość stacji metra, z łatwym dojazdem z głównej drogi, doskonała komunikacja miejska oraz szeroka gama udogodnień to tylko nieliczne z atutów Sofia Tower 2. Ponadto projekt wesprze centrum handlowe o dodatkowe 1.000 osób / pracowników dziennie, którzy będą korzystać z punktów gastronomicznych i innych udogodnień. Sofia Tower 2 wybudowana zostanie z efektywności energetyczną klasy A + i w standardzie certyfikatu LEED Gold i finansowana będzie z wpływów z zielonych obligacji. Ukończenie budowy planowane jest w drugim kwartale 2022 r..

W dniu 17 września 2020 r. spółka Centrum Światowida Sp. z o.o., w 100% zależna Spółki, prowadząca centrum handlowe Galeria Północna, zawarła aneks do umowy kredytowej z Bankiem Pekao SA w celu złagodzenia kowenantów dotyczących wskaźnika DSCR (wskaźnik pokrycia zadłużenia) oraz usunięcia naruszenia wskaźnika LTV (wartość zadłużenia do wartości nieruchomości). Zgodnie z aneksem spółka dokonała przedpłaty części kredytu pozostałej do spłaty w kwocie 9.500 euro oraz zobowiązała się spłacić dodatkowo do 3,000 euro w ciągu 12 miesięcy od dnia podpisania aneksu. Kowenant dotyczący wskaźnika DSCR został złagodzony na okres 18 miesięcy od dnia podpisania aneksu. Na dzień niniejszych sprawozdań finansowych wszystkie kowenanty są spełnione.

W dniu 18 września 2020 r. rada nadzorcza Spółki powołała Pana Yovava Carmi na stanowisko prezesa zarządu Spółki.

We wrześniu 2020 r. Grupa GTC nabyła pozostałe 20% udziałów w spółce Marlera Golf LD d.o.o. za cenę 2.800 euro z czego 1.800 euro zostało zapłacone we wrześniu 2020 r. (pozostała część 1.000 euro zostanie wypłacona po spełnieniu określonych warunków). Po dokonaniu transakcji GTC pozostała jedynym właścicielem spółki zależnej. W wyniku tej transakcji, udział akcjonariuszy mniejszościowych wzrósł o 15.900 zł (3.600 euro), zaś kapitał zapasowy spadł o 28.400 zł (6.400 euro). W związku z powyższym, kapitał własny ogółem spadł o 12.400 zł (2.800 euro).

W dniu 20 października 2020 r. spółka Spiral I Kft., pośrednio w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży biurowca Spiral za cenę 277.400 zł (62.700 euro). W dniu 5 listopada 2020 r. wszystkie warunki, zawieszające sprzedaż, zostały spełnione, a cena zakupu została zapłacona w całości. Równolegle z zamknięciem transakcji, spółka Spiral I Kft. spłacił w całości pozostałą do spłaty kwotę pożyczki w Erste Bank.

W dniu 27 października 2020 r. Spółka otrzymała od spółki GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie, Węgry („GTC Holding Zrt”) zawiadomienie o osiągnięciu 66% ogólnej liczby głosów w Spółce. Wyżej opisane nabycie akcji Spółki nastąpiło w wyniku zawarcia w dniu 22 października 2020 r. i rozliczenia w dniu 23 października 2020 r. (dotyczy akcji nabytych od akcjonariuszy spoza RPA) oraz w dniu 27 października 2020 r. (w odniesieniu do akcji nabytych od akcjonariuszy Spółki z RPA) transakcji nabycia akcji Spółki w związku z rozliczeniem ogłoszonego przez GTC Holding Zrt w dniu 7 września 2020 r. wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki; po w/w transakcji, GTC Holding Zrt posiada łącznie (pośrednio i bezpośrednio) 320.466.380 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 320.466.380 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 66% kapitału zakładowego Spółki i 66% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

GTC Holding
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
oraz
GTC Holding Zrt
posiadają łącznie
66%

W październiku 2020 r. Grupa ukończyła budowę biurowca Advance Business Center II w Sofii (17.800 m kw.).

W listopadzie 2020r. Grupa ukończyła budowę budynku biurowego Matrix B w Zagrzebiu (10.700 m kw.).

W dniu 12 listopada 2020 r. agencja Scope Ratings przyznała po raz pierwszy spółce Globe Trade Centre S.A i jej spółce zależnej GTC Real Estate Development Hungary Zrt. rating inwestycyjny emitenta na poziomie BBB- z perspektywą stabilną. Rating został przyznany w związku z planowaną emisją „zielonych obligacji” w ramach Bond Funding for Growth Program na Węgrzech (która została przeprowadzona w grudniu 2020 r.). Potencjalny rating niezabezpieczonego zadłużenia został również określony na poziomie BBB-.

W dniu 13 listopada 2020 r. spółka GTC Future Kft, nowo utworzona spółka zależna w 100% od Spółki, kupiła działkę z istniejącymi starymi budynkami biurowymi i przemysłowymi przy ulicy Vaci w Budapeszcie za kwotę 96.700 zł (21.350 euro). Istniejące budynki mają 12.000 m kw. całkowitej powierzchni najmu (8.200 m kw. GLA). Spółka planuje wyburzanie tych budynków oraz budowę nowych biurowców w fazach o łącznej powierzchni najmu 64 000 m kw.

W dniu 7 grudnia 2020 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt wyemitowała 10-letnie „zielone obligacje” o łącznej wartości nominalnej 110.000 euro denominowane w forintach w celu sfinansowania projektów związanych z nieruchomościami oraz refinansowania istniejącego długu. Obligacje są w pełni i nieodwołalnie gwarantowane przez Spółkę i zostały wyemitowane z rentowością 2,33% i rocznym stałym kuponem 2,25%. Obligacje są amortyzowane w wysokości 10% w skali roku począwszy od 7 roku, przy czym 70% wartości jest spłacane w terminie zapadalności 7 grudnia 2030 r. Obligacje (ISIN kod: HU0000360102GTC) zostały dopuszczone do obrotu na rynku XBond w Budapeszcie.

W dniu 8 grudnia 2020 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt. zawarła z trzema bankami umowy na swapy walutowo-procentowe, aby zabezpieczyć całkowite zobowiązanie z tytułu „zielonych obligacji” przed wahaniami kursów walut. „Zielone obligacje” zostały zabezpieczone do euro, a stały roczny kupon został zamieniony na roczną stałą stopę procentową w wysokości 0,99%.

WYDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE PO 31 GRUDNIA 2020 R.:

W dniu 8 stycznia 2021 r. spółki GTC Pixel oraz GTC Francuska podpisały z bankiem Santander Bank Polska umowę kredytu, która zrefinansowała ich dotychczasowe kredyty. Spółka GTC Pixel spłaciła pożyczkę w banku PKO BP w kwocie 88.600 zł (19.200 euro) i zaciągnęła nowy kredyt w banku Santander Bank Polska w kwocie 90.900 zł (19.700 euro). Spółka GTC Francuska spłaciła pożyczkę w banku ING w kwocie 87.200 zł (18.900 euro) i zaciągnęła nowy kredyt w banku Santander Bank Polska w kwocie 89.000 zł (19.300 euro).

W dniu 5 marca 2021 r. spółka Globe Office Investments Ltd., pośrednio w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży ze spółką powiązaną z akcjonariuszem większościowym Spółki na zakup budynku biurowego klasy A zlokalizowanego przy ulicy Vaci w Budapeszcie za kwotę 51.000 euro. Następnie, 19 marca 2021 r. podpisano umowę pożyczki w wysokości 25.000 euro z Erste Group Bank AG na finansowanie zakupu. Transakcja powinna zakończyć się w II kwartale 2021 r. po spełnieniu wszystkich warunków umowy.

W dniu 5 marca 2021 r. GTC S.A. spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000276 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 20.494 euro.

W dniu 11 marca 2021 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt., pośrednio w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży spółki Napred w Belgradzie ze spółką Groton Global Corp. Spółka Napred jest właścicielem gruntów o powierzchni 19.537 m kw. za kwotę 33.800 euro. Na nabytych gruntach możliwe jest wybudowanie ok. 79 000 m kw powierzchni biurowej. Oczekuje się, że transakcja zostanie sfinalizowana w II kwartale 2021 r. po spełnieniu określonych warunków zawieszających.

W dniu 17 marca 2021 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt., pośrednio w 100% zależna od Spółki, wyemitowała 10-letnie „zielone obligacje” o łącznej wartości nominalnej 53.800 euro denominowane w HUF w celu finansowania zakupu nieruchomości i projektów w budowie. Obligacje są w pełni i nieodwołalnie gwarantowane przez Spółkę i zostały wyemitowane z rentownością 2,68% i rocznym stałym kuponem 2,6%. Obligacje są amortyzowane w wysokości 10% w skali roku począwszy od 7 roku, przy czym 70% wartości jest spłacane w terminie zapadalności 17 marca 2031 r.

W dniu 17 marca 2021 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt., pośrednio w 100% zależna od Spółki, zawarła z dwoma bankami umowy na swapy walutowo-procentowe, aby zabezpieczyć całkowite zobowiązanie z tytułu „zielonych obligacji” przed wahaniami kursów walut. „Zielone obligacje” zostały zabezpieczone do euro, a stały roczny kupon został zamieniony na roczną stałą stopę procentową w wysokości 0,93%.

Od 17 marca 2021 r. polski rząd zapowiedział „lockdown” trwający od 20 marca do 9 kwietnia 2021 r. oraz wdrożył rygorystyczne środki mające na celu powstrzymanie rozprzestrzeniania się COVID-19, w tym m.in. zamykanie wszystkich sklepów w centrach handlowych, z wyjątkiem tych sprzedających podstawowe towary (takie jak artykuły spożywcze, inne sklepy spożywcze i apteki),), jednocześnie zwalniając najemców z płacenia czynszów. Działania podjęte przez rząd mają wpływ na naszą działalność. Obecnie znanym wpływem jest spadek przychodów centrów handlowych. Skala wpływu nie jest jeszcze w pełni znana i będzie zależała między innymi od długości zamknięcia.

W dniu 18 marca 2021 r. Erste Group Bank AG, Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG i GTC CTWA Sp. z oo, spółka w 100% zależna do Spółki, będącą właścicielem Galerii Jurajskiej, podpisały waiver („waiver letter”), zgodnie z którym kowenant w zakresie wskaźnika DSCR został uchylony do końca września 2022 r., a przedpłata w wysokości 5.000 euro zostanie dokonana do końca marca 2021 r.

W dniu 19 marca 2021 r. spółki City Gate SRL i City Gate Bucharest SRL, pośrednio w 100% zależna od Spółki, podpisały umowę przedłużającą umowę pożyczki z Erste Group Bank AG na dodatkowe 5 lat.

W dniu 19 marca 2021 r. spółka Commercial Development d.o.o. Beograd, w 100% zależna od Spółki, będącą właścicielem Ada Mall, i Intesa Bank podpisały zmienioną umowę, zgodnie z którą dotychczasowy kredyt w kwocie 58.300 euro zostanie przedpłacony w kwocie 29.000 euro do dnia 31 marca 2021 r. a marża zostanie obniżona z 3,15% do 2,9%. Po dokonaniu przedpłaty pozostała do spłaty kwota kredytu zostanie spłacona w całości w terminie zapadalności w 2029 r.

4.3 Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 grudnia 2020 r. jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. w *Nocie 8 Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 r.:

- spółka Julesberg Sp. Z o.o. została zlikwidowana,
- spółka Jowett Sp. z o.o została zlikwidowana,
- spółka Glorine investments Sp. z o.o jest w likwidacji,
- spółka Glorine investments Sp. z o.o. s.k.a. jest w likwidacji,
- spółka Fajos S.R.L Fajs S.R.L jest w likwidacji,
- spółka SASAD Resort Kft. połączyła się z GTC Hungary Ltd,
- spółka Amarantan Ltd. połączyła się Center Point I. Kft.
- nabyto pozostałe 20% udziałów w spółce Marlera Golf LD d.o.o.
- utworzono spółkę GTC Future Kft. (w 100% zależna),
- utworzono spółkę Globe Office Investments Kft (w 100% zależna).

4.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy

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

W 2020 r. skład zarządu uległ następującym zmianom:

- w dniu 16 kwietnia 2020 r. rada nadzorcza Spółki powołała pana Yovava Carmi na członka zarządu Spółki (patrz raport bieżący nr 7/2020);
- W dniu 22 czerwca 2020 r. rada nadzorcza Spółki odwołała Thomasa Kurzmanna ze stanowiska członka zarządu Spółki oraz powołała Roberta Snow na stanowisko członka zarządu Spółki ze skutkiem od momentu otrzymania przez Spółkę zawiadomienia przekazanego przez spółkę LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. dotyczącego pośredniego zbycia akcji w kapitale zakładowym Spółki wskutek zbycia przez spółkę LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki GTC DUTCH HOLDINGS B.V. (patrz raporty bieżące nr 11/2020 i 13/2020);
- w dniu 1 lipca 2020 r. rada nadzorcza Spółki powołała pana Gyulę Nagy na członka zarządu Spółki (patrz raport bieżący nr 16/2020);
- w dniu 28 lipca 2020 r. Spółka poinformowała, że kadencja pana Ereza Boniel jako członka zarządu Spółki wygasa ze skutkiem natychmiastowym, za obopólną zgodą (patrz raport bieżący nr 18/2020);
- w dniu 28 lipca 2020 r. rada nadzorcza Spółki powołała pana Ariela Alejandro Ferstman na członka zarządu Spółki (patrz raport bieżący nr 18/2020);
- W dniu 18 września 2020 roku rada nadzorcza Spółki powołała pana Yovava Carmi na stanowisko prezesa zarządu Spółki pan Carmi jest członkiem zarządu Spółki od 16 kwietnia 2020 r.(patrz raport bieżący nr 25/2020).

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:

01. 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 kasy 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.

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);
- Mall of Sofia wraz z Sofia Tower (centrum handlowe z przylegającym budynkiem biurowym zlokalizowane w Sofii, Bułgaria);

Dodatkowo Grupa nabyła działki budowlane zlokalizowaną przeważnie w Budapeszcie, jak również w Zagrzebiu, Bukareszcie i Sofii.

02. 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.

03. 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 2020 Grupa ukończyła 3 budynki biurowe:

- Green Heart N3 (budynek biurowy zlokalizowany w Belgradzie, Serbia);
- Advance Business Center II (budynek biurowy zlokalizowany w Sofii, Bułgaria);
- Matrix B (budynek biurowy zlokalizowany w Zagrzebiu, Chorwacja).

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

Obecnie Grupa posiada 2 projekty w budowie oferujące łącznie 37.300 m kw. powierzchni biurowej:

- Pillar - budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 29.000 m kw., który zostanie wybudowany w Budapeszcie, Węgry;
- Sofia Tower 2– budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 8.300 m kw., który zostanie wybudowany w Sofii, Bułgaria.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. nieruchomości komercyjne w budowie stanowiły 3% wartości portfela nieruchomości Grupy.

Dodatkowo Grupa posiada 2 projekty które są przygotowane do uruchomienia w ciągu 24 miesięcy. Projekty te oferujące łącznie 52.300 m kw. powierzchni biurowej:

- GTC X – budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 16.800 m kw., który zostanie wybudowany w Belgradzie, Serbia;
- Center Point 3 - budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 35.500 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.

04. Sprzedaż ustabilizowanych nieruchomości

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

Oceniając warunki panujące na rynkach, na których działa GTC oraz spełniając surowe kryteria Grupy w ciągu 2020 r. GTC sprzedało Spiral (budynek biurowy zlokalizowany w Budapeszcie, Węgry).

05. 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.

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 2020 r., wartość księgowa nieruchomości inwestycyjnych, prawa do użytkowania gruntów, nieruchomości na sprzedaż oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną i mieszkaniową wyniosła 9.860.914 zł (2.136.802 euro).

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa zarządzała projektami komercyjnymi o łącznej powierzchni brutto około 753 tys. m kw., obejmującymi 43 budynki biurowe i 5 centrów handlowych. Na dzień 31 grudnia 2020 r. nieruchomości inwestycyjne stanowiło 88% całego portfela Grupy (pod względem wartości).

Budynki biurowe Grupy zapewniają wygodę, elastyczne wnętrza i pełny komfort pracy. Położenie w samym sercu dzielnic biznesowych, w pobliżu najważniejszych szlaków komunikacyjnych, w tym międzynarodowych lotnisk, gwarantuje doskonałą komunikację nie tylko z resztą kraju, ale również z całym światem. Projekty Grupy zdobyły zaufanie znacznej liczby międzynarodowych korporacji i innych prestiżowych instytucji, w tym: Exxon Mobil, IBM, Allegro, Budapest Bank, T-Mobile, Concentrix, Rompetrol, UniCredit, CBRE, LOT, Deloitte, KPMG, Roche, State Street i inne.

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

PROJEKTY W TRAKCIE BUDOWY

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa posiadała 2 budynki biurowe zaklasyfikowane jako projekty w trakcie budowy o łącznej wartości 290.312 zł (62.909 euro), co stanowiło 3% całego portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości).

GRUNTY POD ZABUDOWĘ KOMERCYJNĄ

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa posiadała grunty zaklasyfikowane jako grunty pod zabudowę komercyjną o łącznej wartości 647.766 zł (140.367 euro), co stanowiło 7% całego portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości). Grunty zawierają działki pod projekty, które Grupa planuje budować w nadchodzących latach, takie jak: GTC X, Center Point 3, The Twins, City Rose Park, Moderna, Platinum 6 oraz Matrix przyszłe fazy, stanowiło 5% wartości portfela (80% wartości gruntów komercyjnych).

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

GRUNTY POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

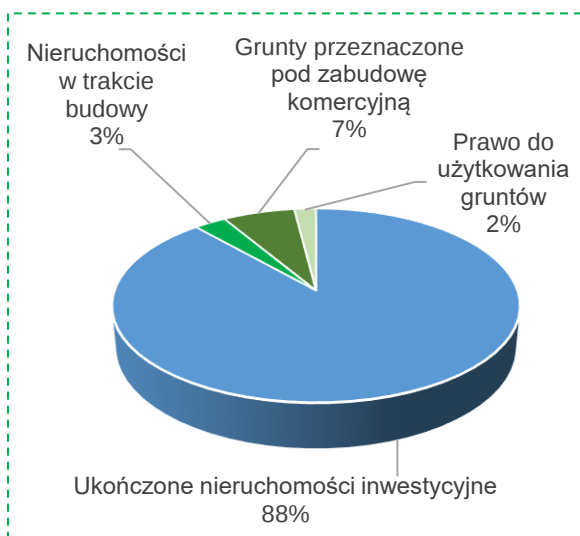
Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa posiadała grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 46.582 zł (10.094 euro), co stanowiło mniej niż 1% całości portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości).

PRAWO DO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

Grupa rozpoznała prawo do użytkowania gruntów w wysokości 196.955 zł (42.679 euro) co stanowiło mniej niż 2% całości portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości).

4.6.1 Analiza segmentowa nieruchomości inwestycyjnych

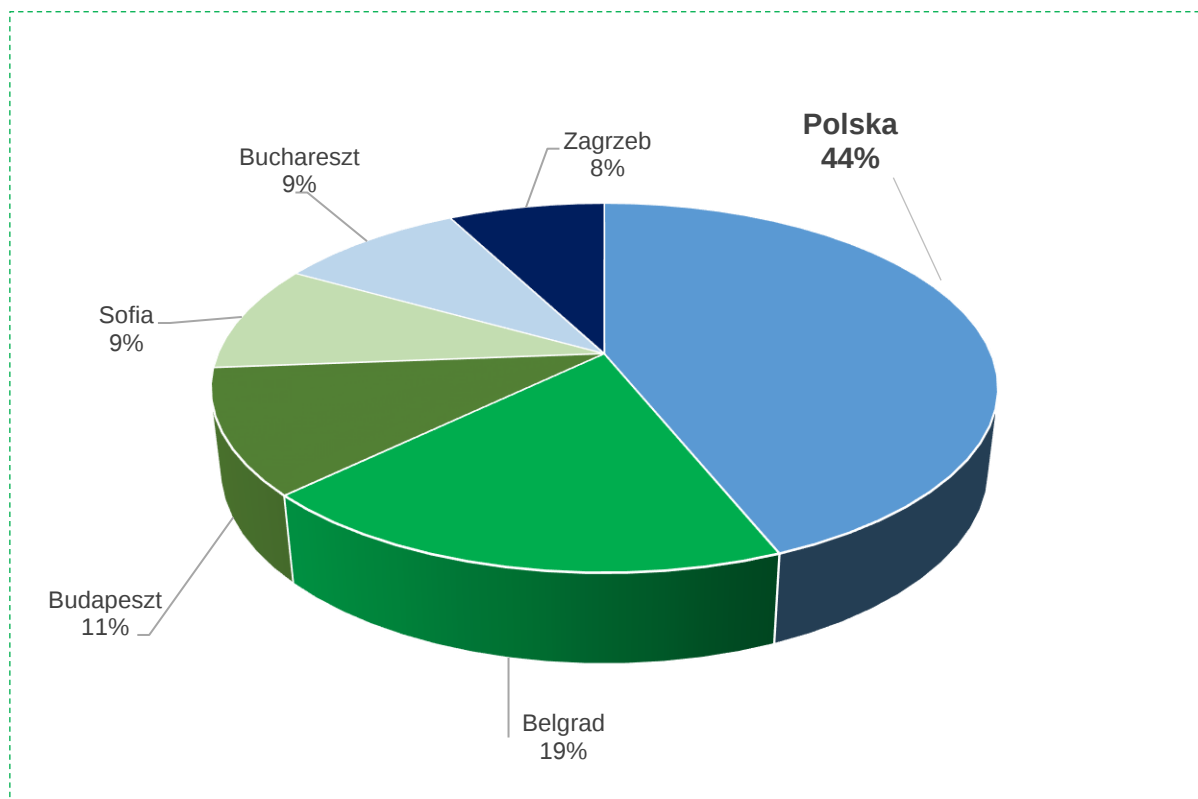
Grupa działa w sektorze nieruchomości komercyjnych, gdzie aktywnie zarządza rosnącym portfelem nieruchomości komercyjnych w regionie CEE i SEE, a ponadto realizuje wybrane projekty deweloperskie. Grupa prowadzi działalność w Polsce, Belgradzie, Budapeszcie, Bukareszcie, Zagrzebiu i Sofii. Portfel Grupy 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, grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną oraz prawo do użytkowania gruntów.



4.6.1.1 Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa posiadała w swoim portfelu 48 nieruchomości inwestycyjne o łącznej powierzchni brutto 753 tys. m kw. i wartości 8.672.008 zł (1.879.173 euro). Poziom najmu na dzień 31 grudnia 2020 r. sięgał 91%. Wartość portfela została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,8%. Średni okres najmu dla nieruchomości komercyjnych wynosił 2,9 lata, a średnia stawka czynszu wynosiła 17,2 euro/m kw./miesiąc.

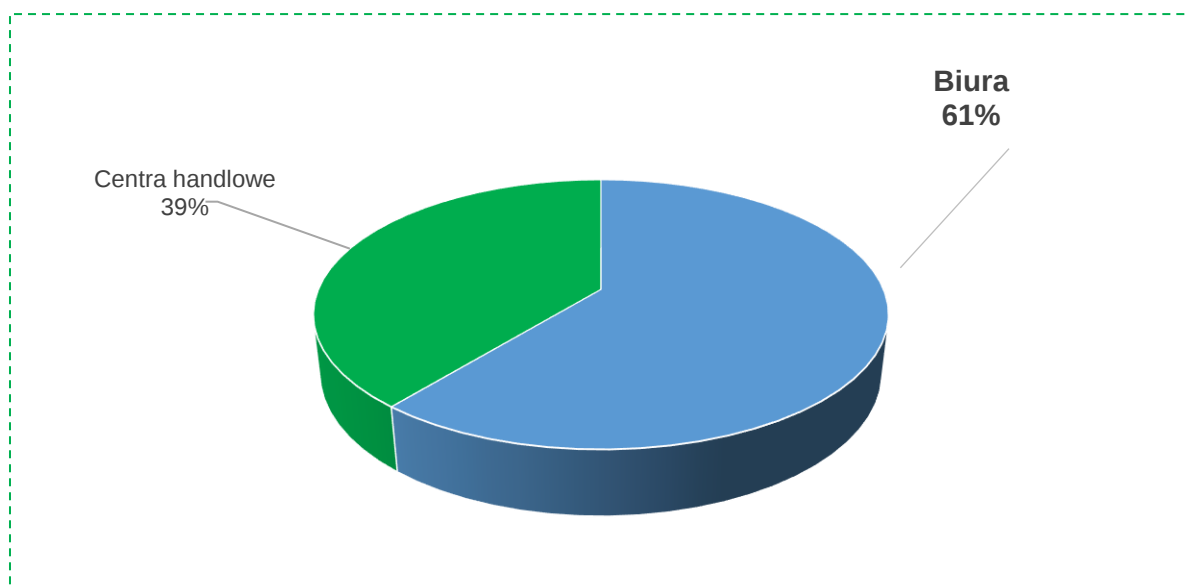
Okolo 44% ukończonych nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w Polsce, 19% znajduje się w Belgradzie, 11% w Budapeszcie, 9% w Sofii, 9% w Bukareszcie, a pozostałe 8% znajduje się w Zagrzebiu.



Poniższa tabela przedstawia nieruchomości inwestycyjne generujące przychody na dzień 31 grudnia 2020 r. według krajów, w których działa Grupa:

Lokalizacja	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Polska	309.200	41%	90%	824.738	44%
Belgrad	156.800	21%	94%	355.481	19%
Budapeszt	96.600	13%	95%	206.138	11%
Sofia	67.200	9%	88%	176.500	9%
Bukareszt	66.600	9%	93%	172.085	9%
Zagrzeb	56.100	7%	89%	144.231	8%
Razem	752.500	100%	91%	1.879.173	100%

Grupa skupia swoje działania na sektorze biurowym. Na dzień 31 grudnia 2020 r. nieruchomości biurowe stanowiły około 61% wartości portfela nieruchomości inwestycyjnych, a nieruchomości handlowe pozostałe 39%.



Poniższa tabela przedstawia nieruchomości inwestycyjne generujące przychody na dzień 31 grudnia 2020 r. według typu powierzchni:

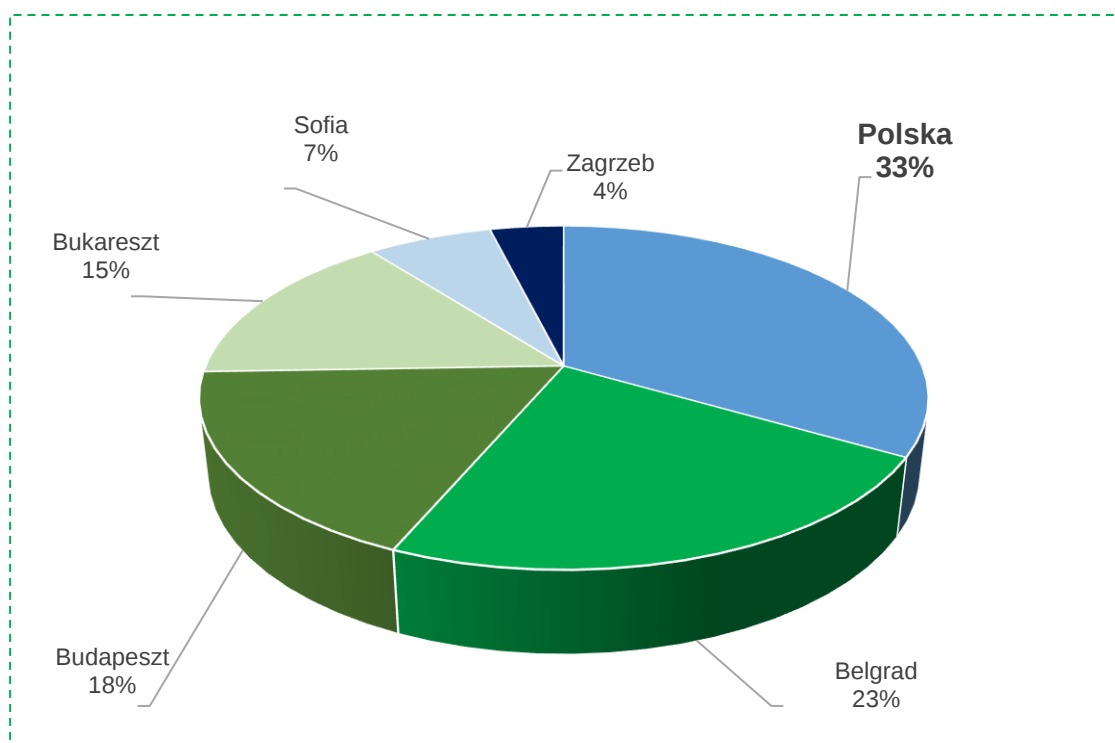
Typ powierzchni	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Biurowe	536.400	71%	90%	1.145.261	61%
Handlowe ¹	216.100	29%	95%	733.912	39%
Razem	752.500	100%	91%	1.879.173	100%

¹ Zawiera dane dot. Avenue Center w Chorwacji oraz Sofia Tower w Bułgarii.

4.6.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych

Na dzień 31 grudnia 2020 r. portfel nieruchomości biurowych Grupy składał się z 43 budynków biurowych. Powierzchnia najmu brutto wynosiła 536 tys. m kw. w porównaniu do 531 m kw. w 2019 r. Łączna wartość portfela nieruchomości biurowych na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 1.145.261 euro wobec 1.173.106 euro na dzień 31 grudnia 2019 r. Spadek wartości wynika głównie z rozpoznania straty z aktualizacji wartości nieruchomości w wyniku (i) spadku średniej stopy kapitalizacji, (ii) spadku poziomu wynajmu oraz (iii) spadku oczekiwanej stawki czynszu (ERV) na skutek wystąpienia pandemii COVID-19, jak również ze sprzedaży budynku biurowego Spiral. Spadek ten został częściowo skompensowany przez ukończenie ostatniego budynku w kompleksie Green Heart (N3) w Belgradzie, budynku Advance Business Center II w Sofii i budynku Matrix B w Zagrzebiu.

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



Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych na dzień 31 grudnia 2020 r. według krajów w których działa Grupa:

Lokalizacja	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Polska	195.700	37%	88%	381.738	33%
Belgrad	122.100	23%	93%	264.781	23%
Budapeszt	96.600	18%	95%	206.138	18%
Bukareszt	66.700	12%	93%	172.085	15%
Sofia	33.800	6%	79%	75.800	7%
Zagrzeb	21.500	4%	76%	44.719	4%
Razem	536.400	100%	90%	1.145.261	100%

4.6.1.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych w Polsce

Całkowita powierzchnia najmu brutto w 16 budynkach biurowych w Polsce wynosiła 196 tys. m kw. Biurowce zlokalizowane są w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Katowicach, Poznaniu i Wrocławiu. Poziom najmu wynosił 88%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 2,6 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 14,6 euro/m. kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 8,2% i wynosiła 381.738 euro na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 398.888 euro na dzień 31 grudnia 2019 r. Spadek wartości portfela wynikał ze spadku szacowanej stawki czynszu i wzrostu stopy kapitalizacji.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Polsce:

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

4.6.1.1.1.2 Portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie

Łączna powierzchnia najmu netto w 11 budynkach biurowych Grupy w Belgradzie obejmuje 122 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 93%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 2,5 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 16,7 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 8,6% i wynosiła 264.781 euro na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 263.081 euro na dzień 31 grudnia 2019 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita pow.	Rok
		najmu brutto	
	(%)	(m kw.)	ukończenia
GTC House	100%	13.300	2005
Avenue 19	100%	16.700	2008
Belgrade Business Center	100%	17.800	2009
FortyOne I	100%	10.100	2015
FortyOne II	100%	7.200	2016
FortyOne III	100%	10.700	2017
Green Heart E1	100%	10.400	2018
Green Heart E2	100%	11.300	2018
Green Heart N1	100%	13.100	2019
Green Heart N2	100%	6.100	2019
Green Heart N3	100%	5.400	2020
Razem		122.100	

4.6.1.1.1.3 Portfel nieruchomości biurowych w Budapeszcie

Łączna powierzchnia najmu brutto w 5 budynkach biurowych Grupy w Budapeszcie obejmuje 97 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 95%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 2,3 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 14,2 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,5% i wynosiła 206.138 euro na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 259.419 euro na dzień 31 grudnia 2019 r. Spadek wynika głównie ze sprzedaży budynku biurowego Spiral, co zostało częściowo skompensowane zakupem działki przeznaczonej pod przyszłą zabudowę z istniejącym małym budynkiem biurowym.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Budapeszcie:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
	(%)	(m kw.)	
Center Point I&II	100%	40.900	2004/2006
Duna Tower	100%	31.300	2006
GTC Metro	100%	16.200	2010
Vaci 173-177 ¹	100%	8.200	-
Razem		96.600	

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

4.6.1.1.1.4 Portfel nieruchomości biurowych w Sofii

Łączna powierzchnia najmu projektów biurowych w Sofii obejmuje 44 tys. m kw. w 3 projektach biurowych (wliczająca Sofia Tower). Poziom najmu oraz wartość księgowa Sofia Tower w Sofii zostały uwzględnione w danych dotyczących Mall of Sofia.

Poziom najmu projektów biurowych w Sofii wynosił 79%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 3,7 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 14,6 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,8% i wynosiła 75.800 euro na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 36.800 euro na dzień 31 grudnia 2019 r. Wzrost wynika głównie z ukończenia drugiego budynku w kompleksie Advance Business Center.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Sofii:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
	(%)	(m kw.)	
Advance Business Center I	100%	16.000	2019
Advance Business Center II	100%	17.800	2019
Razem		33.800	
Sofia Tower ¹	100%	10.300	2006
		44.100	

¹ Poziom najmu oraz wartość księgowa Sofia Tower w Sofii zostały uwzględnione w danych dotyczących Mall of Sofia.

4.6.1.1.1.5 Portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie

Łączna powierzchnia najmu brutto w 5 budynkach biurowych w Bukareszcie obejmuje 67 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 93%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 1,9 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 20,5 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,7% i wynosiła 172.085 euro na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 190.418 euro na dzień 31 grudnia 2019 r. Spadek wynika głównie ze spadku wartości City Gate ze względu na spadek szacunkowych wartości czynszów i wydłużony okres bez wynajmu.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie:

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

4.6.1.1.1.6 Portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu

Łączna powierzchnia najmu projektów biurowych w Zagrzebiu obejmuje 28 tys. m kw. w trzech projektach biurowych (wliczając Avenue Centre). Poziom najmu oraz wartość księgowa portfela Avenue Center w Zagrzebiu zostały uwzględnione w danych dotyczących Avenue Mall Zagreb.

Poziom najmu projektów biurowych w Zagrzebiu wynosił 76%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 4,5 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 14,3 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,6% i wynosiła 44.719 euro na dzień 31 grudnia 2019 r., w porównaniu do 24.500 euro na dzień 31 grudnia 2019 r. Wzrost wynika głównie z ukończenia drugiego budynku w kompleksie Matrix.

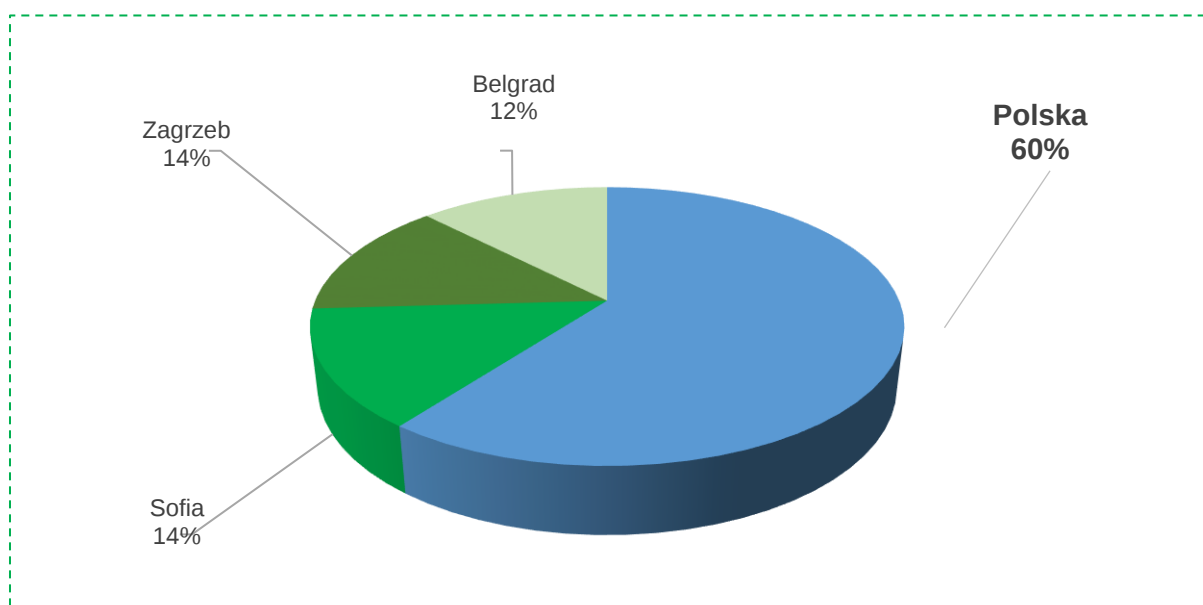
Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu:

Nieruchomość	udział GTC (%)	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Rok ukończenia
Matrix A	100%	10.800	2019
Matrix B	100%	10.700	2020
Razem		21.500	
Avenue Center ¹	70%	7.000	2007
		28.500	

¹Poziom najmu oraz wartość księgowa portfela Avenue Center w Zagrzebiu zostały uwzględnione w danych dotyczących Avenue Mall Zagreb.

4.6.1.1.2 Portfel nieruchomości handlowych

Na dzień 31 grudnia 2020 r. portfel nieruchomości handlowych Grupy składał się z 5 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 216 tys. m kw. w porównaniu do 216 tys. m kw. na dzień 31 grudnia 2019 r. Łączna wartość portfela nieruchomości handlowych na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 733.912 euro w porównaniu do 830.082 euro na dzień 31 grudnia 2019 r. Spadek wartości nieruchomości jest głównie następstwem wystąpienia pandemii COVID-19 w wyniku której Grupa wdrożenia wielotorowe środki mające na celu wspieranie najemców i zachęcanie klientów do zakupów, takie jak obniżki czynszu, umożliwienie płatności czynszu w ratach, rezygnacja z odsetek za zwłokę i rezygnacja z opłat za usługi co przełożyło się na spadek oczekiwanych wartości czynszowych oraz wzrost średniej stopy kapitalizacji.



Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych na dzień 31 grudnia 2020 r. według krajów w których działa Grupa:

Lokalizacja	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu %	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Polska	113.500	53%	93%	443.000	60%
Sofia ¹	33.400	15%	98%	100.700	14%
Zagreb ¹	34.600	16%	97%	99.512	14%
Belgrad	34.600	16%	97%	90.700	12%
Razem	216.100	100%	95%	733.912	100%

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

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 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 94%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 3,9 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 20,9 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 6,2% i wynosiła 443.000 euro na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 497.370 euro na dzień 31 grudnia 2019 r. Spadek wartości nieruchomości jest głównie następstwem wystąpienia pandemii COVID-19 w wyniku której Grupa wdrożenia wielotorowe środki mające na celu wspieranie najemców i zachęcanie klientów do zakupów, takie jak obniżki czynszu, umożliwienie płatności czynszu w ratach, rezygnacja z odsetek za zwłokę i rezygnacja z opłat za usługi co przełożyło się na spadek oczekiwanych wartości czynszowych oraz wzrost średniej stopy kapitalizacji.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Polsce:

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

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 o powierzchni GLA 10,300 m kw.). Poziom najmu wynosił 98%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 2,5 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 18,8 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,8% i wynosiła 100.700 euro na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 108.600 euro na dzień 31 grudnia 2019 r. (uwzględnia Sofia Tower). Spadek wartości nieruchomości jest głównie następstwem wystąpienia pandemii COVID-19 w wyniku której Grupa wdrożenia wielotorowe środki mające na celu wspieranie najemców i zachęcanie klientów do zakupów, takie jak obniżki czynszu, umożliwienie płatności czynszu w ratach, rezygnacja z odsetek za zwłokę i rezygnacja z opłat za usługi co przełożyło się na spadek oczekiwanych wartości czynszowych oraz wzrost średniej stopy kapitalizacji. Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Sofii:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita	Rok
		pow. najmu brutto	
	(%)	(m kw.)	ukończenia
Mall of Sofia ¹	100%	33.400	2006
Razem		33.400	

¹ Zawiera powierzchnię Sofia Tower w Bułgarii.

4.6.1.1.2.3 Portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu

Łączna powierzchnia najmu netto w 1 centrum handlowym w Zagrzebiu, obejmuje 35 tys. m kw. (uwzględnia Avenue Center o powierzchni GLA 7,000 m kw.). Poziom najmu wynosił 97%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 2,8 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 20,2 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,9% i wynosiła 99.512 euro na dzień 31 grudnia 2020 r. (uwzględnia avenue center), w porównaniu do 104.812 euro na dzień 31 grudnia 2019 r. Spadek wartości nieruchomości jest głównie następstwem wystąpienia pandemii COVID-19 w wyniku której Grupa wdrożenia wielotorowe środki mające na celu wspieranie najemców i zachęcanie klientów do zakupów, takie jak obniżki czynszu, umożliwienie płatności czynszu w ratach, rezygnacja z odsetek za zwłokę i rezygnacja z opłat za usługi co przełożyło się na spadek oczekiwanych wartości czynszowych oraz wzrost średniej stopy kapitalizacji.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
	(%)	(m kw.)	
Avenue Mall Zagreb ¹	70%	34.600	2007
Razem		34.600	

¹ Zawiera powierzchnię Avenue Center w Chorwacji.

4.6.1.1.2.4 Portfel nieruchomości handlowych w Belgradzie

Łączna powierzchnia najmu netto w 1 centrum handlowym w Belgradzie, obejmuje 35 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 97%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 4,5 roku, a średnia stawka czynszu wynosiła 22 euro/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 8,5% i wynosiła 90.700 euro na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 119.300 euro na dzień 31 grudnia 2019. Spadek wartości nieruchomości jest głównie następstwem wystąpienia pandemii COVID-19 w wyniku której Grupa wdrożenia wielotorowe środki mające na celu wspieranie najemców i zachęcanie klientów do zakupów, takie jak obniżki czynszu, umożliwienie płatności czynszu w ratach, rezygnacja z odsetek za zwłokę i rezygnacja z opłat za usługi co przełożyło się na spadek oczekiwanych wartości czynszowych oraz wzrost średniej stopy kapitalizacji.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Belgradzie:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
	(%)	(m kw.)	
Ada Mall	100%	34.600	2019
Total		34.600	

4.6.1.2 Nieruchomości w budowie

Na dzień 31 grudnia 2020 r. portfel nieruchomości w budowie składał się z 2 budynków biurowych o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 37 tys. m kw. Łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 290.312 zł (62.909 euro).

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości w budowie:

Projekt	Segment	Lokalizacja	Udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Planowane ukończenie
Pillar	biuro	Budapeszt, Węgry	100%	29.000	Q4 2021
Sofia Tower 2	biuro	Sofia, Bułgaria	100%	8.300	Q2 2022
Razem				37.300	

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 2020 r. Grupa posiadała grunty zaklasyfikowane jako grunty pod zabudowę komercyjną o łącznej wartości 647.766 zł (140.367 euro). 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.)
GTC X	biuro	Belgrad, Serbia	100%	16.800
Center Point 3	biuro	Budapeszt, Węgry	100%	35.500
The Twins	biuro	Budapeszt, Węgry	100%	38.000
Moderna	biuro	Katowice, Polska	100%	18.300
City Rose Park	biuro	Bukareszt, Rumunia	100%	50.100
Platinum 6	biuro	Warszawa, Polska	100%	13.500
Matrix przyszłe fazy	biuro	Zagrzeb, Chorwacja	100%	55.000
Zielone Tarasy	mixed use	Warszawa, Polska	100%	61.000
Total				288.200

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

4.6.2 Grunty pod zabudowę mieszkaniową

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa posiadała projekt mieszkaniowy oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 46.582 zł (10.094 euro), co stanowiło mniej niż 1% całości portfela nieruchomości.

4.7 Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy¹

Biorąc pod uwagę zróżnicowanie ostatnich i bieżących reakcji politycznych na pandemię COVID-19 w regionie oraz implikacje środków łagodzących jej skutki w zależności od rynku i sektora, nie gwarantujemy, że warunki rynkowe nie zmienią się niekorzystnie w wyniku nieznanych nam przyszłych wydarzeń.

¹ Niniejszy komentarz na temat rynku został przygotowany przez spółkę Jones Lang LaSalle IP, Inc. Uważamy, że jest on oparty na wiarygodnych materiałach. Chociaż dołożyliśmy wszelkich starań, aby zapewnić jego dokładność, nie możemy zagwarantować, że komentarz nie zawiera błędów rzeczowych. Poprosimy o informacje o zauważeniu takich błędów, w celu ich poprawienia. Prosimy zwrócić uwagę, że poniższy komentarz na temat rynku powstał w oparciu o informacje, którymi dysponowaliśmy w dniu 4 lutego 2021 r.

4.7.1 Rynek powierzchni biurowych

WARSZAWA

Po kilku miesiącach pandemii dynamika rynku biurowego uległa zmianie uległa w porównaniu do poprzednich kilku lat. W 2020 r. popyt na powierzchnię biurową był o 31% niższy niż w 2019 r., a wskaźnik powierzchni niewynajętych wzrastał wraz z upływem roku. Przed pandemią COVID-19 prognozowano, że w 2020 roku nastąpi nowy szczyt podaży, wzrost popytu, jak również wzrost wskaźnika pustostanów. W rzeczywistości, w porównaniu do oczekiwań z 2019 r., popyt na powierzchnie biurowe spadł o 29%, a podaż nowych powierzchni spadła o 26%.

Popyt na tradycyjne biura w Warszawie w 2020 roku wyniósł łącznie 602.000 m kw. Dwie wiodące dzielnice, na które przypada ponad ⅔ całkowitego popytu, to Śródmieście i Mokotów. Ponadto obecnie firmy są bardziej skłonne do przedłużania umów najmu i wygląda na to, że Mokotów skorzysta z tego trendu. W 2020 r. odnowienia umów w zajmowanych budynkach biurowych stanowiły 37% aktywności najemców. W czasie pandemii, tj. w okresie II-IV kw. 2020 r., wzrosła ona do około 39%.

Od kilku lat wolumen projektów w budowie w stolicy waha się od 700.000 m kw. do 800.000 m kw. Obecnie wielkość ta wynosi około 500.000 m kw. Deweloperzy są znacznie ostrożniejsi w rozpoczynaniu nowych projektów i tylko nieliczni zrobili to w ciągu ostatnich kilku miesięcy. Fakt ten może spowodować powstanie luki podażowej w Warszawie, zwłaszcza poza centrum, w perspektywie najbliższych 2-3 lat. Powyższe wydarzenia mogą dodatkowo zwiększyć atrakcyjność powierzchni w najlepszych w swojej klasie budynkach zlokalizowanych poza centralną częścią Warszawy i konkurencję o nie.

Obecne nastroje rynkowe, co nie dziwi, mają wpływ na poziom powierzchni niewynajętych. W IV kw. 2020 r. wzrósł on do 9,9% w Warszawie (8,5% w strefach centralnych i 10,8% poza centrum miasta), co stanowi wzrost o 2,1 pp w stosunku do IV kw. 2019 r. Jednak w średnim okresie planowane projekty w połączeniu ze wzrostem popytu w przyszłości powinny przyczynić się do stopniowej absorpcji dostępnej powierzchni.

COVID-19 wpłynął nie tylko na aktywność najemców i deweloperów na rynku biurowym, ale także na strategię wynajmujących w zakresie stawek czynszu dyktowanych za powierzchnie biurowe. Obecnie najwyższe czynsze transakcyjne za najlepsze nieruchomości w centrum miasta kształtują się na stałym poziomie od 18 do 24 euro/m kw./miesiąc, a poza centrum kształtują się na poziomie 16 euro/m kw./miesiąc. Część wynajmujących w dalszym ciągu prowadzi stosunkowo sztywną politykę finansową w zakresie oferowanych przez siebie stawek, ale coraz bardziej zauważalne są zwiększone pakiety zachęt dla najemców, co skutkuje niższymi efektywnymi czynszami.

MIASTA REGIONALNE W POLSCE

W wyniku ostrożnej postawy zarówno deweloperów, jak i najemców, na rynku biurowym doszło do spowolnienia. W porównaniu z rokiem 2019 popyt na powierzchnie biurowe był o jedynie 16% niższy na polskich rynkach miast regionalnych. Jednakże jego poziom od początku kwietnia do końca grudnia było aż o 35% niższy r/r.

Powierzchnie biurowe oferowane do podnajmu to obecnie jeden z najbardziej widocznych trendów na polskim rynku biurowym. Z ok. 150.000 m kw. dostępnych do podnajmu na głównych rynkach biurowych poza Warszawą, 30% znajduje się we Wrocławiu, następnie w Krakowie i Trójmieście (odpowiednio 23% i 22%). Powierzchnia takich ofert waha się od poniżej 100 m kw. do ok. 11.000 m kw. Dlatego też jest to rozwiązanie odpowiednie zarówno dla małych, jak i dużych firm.

W 2020 roku popyt na biura wyniósł 582.200 m kw., z czego 38% stanowiły przedłużenia umów najmu. W okresie od kwietnia do grudnia faktyczny udział przedłużeń umów wyniósł aż 49%. Obecnie coraz większa liczba spółek decyduje się na przedłużenie umów najmu zamiast zmiany siedziby.

W 2020 roku na regionalne rynki trafiło 36 nowych budynków o łącznej powierzchni 393.300 m kw. Powierzchnia w budowie na ośmiu głównych rynkach regionalnych wynosi obecnie ok. 700.000 m kw. Jest to mniej niż poziom sprzed wybuchu COVID-19, gdy podaż powierzchni w budowie wahała się od 800.000 m kw. do 900.000 m kw. Przyczyną tego stanu jest fakt, iż deweloperzy kontynuują prace budowlane, ale nie rozpoczynają nowych projektów.

Ogólny wskaźnik pustostanów dla ośmiu rynków regionalnych wynosi obecnie 12,7%, co oznacza wzrost o 3,2 p.p. w skali roku i wzrost o 0,9 p.p. kw./kw. Największe wzrosty wskaźnika pustostanów w 2020 r. odnotowano w Łodzi (5,1 p.p.) i w Trójmieście (4,6 p.p.). Najmniej pustostanów jest w Szczecinie (6,9%), a najwięcej obecnie w Łodzi (16,4%).

Na chwilę obecną najwyższy poziom czynszów jest notowany w Krakowie (14-15,5 €/m kw./miesiąc), a najniższy w Lublinie (10,5-11,5 €/m kw./miesiąc). Ze względu na rosnący wskaźnik pustostanów i zmniejszony popyt w polskich miastach regionalnych stawki czynszów znajdują się obecnie pod presją.

BUDAPESZT

Rynek biurowy w Budapeszcie wykazał zmienność w drugim kw. 2020 roku, jednak poziom nowych inwestycji wskazuje na fakt, że rynek deweloperski jest aktywny - wskaźnik inwestycji oddanych do użytku był trzykrotnie wyższy w porównaniu do 2019 roku. Udział odnowień umów rośnie z kwartału na kwartał ze względu na obecną sytuację gospodarczą, zmniejsza się aktywność leasingowa, a strategie dotyczące nieruchomości podlegają weryfikacji. Ze względu na efektywność pracy zdalnej wzmacnia się trend w zakresie zmniejszania powierzchni i podnajmu. Zgodnie z ogólnoświatowymi trendami w zakresie miejsc pracy, rośnie zapotrzebowanie na biura serwisowane, co wyraźnie przekłada się na rosnącą liczbę nowych lokalizacji i rozwój ich operatorów.

Statystyki rynku biurowego za IV kw. 2020 r. odzwierciedlają trwające ograniczenia gospodarcze wywołane pandemią COVID-19. Całkowita aktywność leasingowa odnotowała znaczny spadek r/r, przy znacznej redukcji liczby transakcji. Biorąc pod uwagę czynsze

wywoławcze przy obecnej dostępności, zaobserwowano jedynie minimalną korektę czynszu, głównie w obiektach biurowych kategorii „B”.

W IV kw. 2020 roku na budapesztański rynek biurowy trafiło 38.850 m kw. nowej powierzchni biurowej w 4 projektach. Na podryнку Váci Corridor do użytku oddano budynek Váci Greens E (22.460 m kw.), w centralnej dzielnicy biznesowej budynek Szervita Square (8.450 m kw.), a biurowiec Alphagon (4690 m kw.) został oddany do użytku na podryнку Budy Południowej. Ponadto część biurowa projektu Csalogány 43 (3.250 m kw.) została oddana do użytku na podryнку Budy Centralnej.

Pomimo kilku opóźnionych terminów oddania projektów do użytku, deweloperzy nadal pozostają aktywni na rynku, gdzie powierzchnia projektów w budowie wynosi 441.000 m kw. W minionych kwartałach powszechna stała się sytuacja, gdy deweloperzy nie są w stanie ukończyć swoich budynków w przewidywanym terminie, częściowo z powodu braku siły roboczej na placach budowy i pandemii COVID-19. Deweloperzy ostrożniej podchodzą do inwestycji spekulacyjnych w konkurencyjnych lokalizacjach. W związku z tym niektóre realizacje zostały odłożone w przypadku planowanych nowych inwestycji do czasu uzyskania przedwstępnych umów najmów ze strony kluczowych najemców. Wolumen spodziewanej oddanej do użytku powierzchni w 2021 r. wynosi 157.900 m kw., a prognoza na 2022 r. wynosi prawie dwukrotność tego wolumenu - 283.416 m kw. Całkowity zasób nowoczesnych powierzchni biurowych wynosi obecnie 3.903.840 m kw., w tym 3.289.090 m kw. spekulacyjnych powierzchni kategorii „A” i „B” oraz 614.750 m kw. powierzchni zajmowanej przez właścicieli. Większość inwestycji jest zlokalizowana na podrynkach Váci Corridor, Środkowo-Południowego Pesztu i Południowej Budy.

W 2020 roku odnotowano większą aktywność na rynku deweloperskim niż w 2019 roku, gdzie wielkość powierzchni oddanej do użytku wzrosła ponad trzykrotnie r/r (230%). Nowo powstałe budynki biurowe powstały w celach spekulacyjnych (z wyjątkiem 1 budynku) i jedynie 28% całkowitej dostarczonej powierzchni było dostępne w chwili oddania do użytku, gdzie pozostała powierzchnia była już wynajęta.

W ostatnim kw. 2020 roku całkowity popyt osiągnął 86.310 m kw., co oznacza wzrost o 9% kw./kw., przy jednoczesnym spadku o 57% r/r. Odnowienia umów nadal stanowiły największy udział w całkowitym leasingu (44%), a następnie nowe umowy w istniejących zasobach (42%), podczas gdy ekspansje istniejących powierzchni i wstępne umowy najmu w nowych projektach stanowiły po 7% całkowitego popytu. Najbardziej aktywni najemcy na rynku pochodzą z branży IT, usługi profesjonalnych, SSC oraz sektora publicznego.

W 2020 roku roczny popyt brutto osiągnął 334.703 m kw., a netto 182 627 m kw., co oznacza, że ponad 42% całkowitego popytu zostało wygenerowane przez odnowienia umów, a 31% przez nowe transakcje. Zasoby powierzchni zajmowanej przez właściciela stanowiły zaledwie 2% całkowitej działalności leasingowej w 2020 r.

W IV kw. 2020 r. wskaźnik powierzchni niewynajętych wzrósł do 9,1% w związku z oddawaniem nowych obiektów do użytku, spadkiem popytu, pojawieniem się powierzchni z rynku wtórnego i opcjami podnajmu, co stanowi wzrost tego wskaźnika o 1,0 pp kw./kw. i 3,5 pp r/r. Udział umów podnajmu w powyższym wskaźniku wynosi ok. 15%.

W 2018 r. Czynsz typu prime wzrósł o 11% do 25 €/m kw./miesiąc i pozostał na tym poziomie do końca 2020 roku. Najwyższe czynsze są rejestrowane na subryнку centralnej dzielnicy biznesowej, średnie czynsze w Budapeszcie dla istniejących budynków klasy „A” wahają się między 13,50-16,50 €/m kw./miesiąc, a w przypadku budynków klasy „B” od 11,50 do 12,50 €/m kw./miesiąc.

BELGRAD

Od początku roku, pomimo trwającej pandemii, realizacja trwających projektów przebiega stosunkowo nieprzerwanie, natomiast rozpoczęcie budowy niektórych planowanych projektów zostało przesunięte. W drugim kw. zakończono znaczące projekty, takie jak Ušće Tower 2 zrealizowane przez MPC Properties oraz ostatni budynek projektu GTC Green Heart, obejmujące odpowiednio 23.200 m kw. i 5.300 m kw., przy czym oba z nich zlokalizowane są w centralnej dzielnicy biznesowej. W III kw. 2020 r. nadal odnotowywane były pozytywne sygnały z rynku biurowego ze strony podaży - otwarcie dwóch mniejszych projektów zlokalizowanych w centralnej dzielnicy biznesowej, a następnie otwarcie Navigator Business Center II i budynku Marera Kondina Office w październiku.

Restrykcje obowiązujące z powodu wybuchu pandemii Covid-19 spowodowały spadek działalności leasingowej, podobnie jak w innych krajach. Ponad 80% wszystkich transakcji zostało zamkniętych w Nowym Belgradzie, uznawanym za centralą dzielnicę biznesową (CBD). Największą aktywnością wykazał się sektor IT, a następnie sektor dóbr konsumpcyjnych i usług profesjonalnych.

Wskaźnik powierzchni niewynajętych dla biur klasy A i B pozostał niski i wyniósł 4,5%.

Podobnie jak w innych krajach, aktywność na rynku została zdominowana przez odnowienia umów najmu. Całkowite zasoby powierzchni wynoszą obecnie 928.000 m kw., podczas gdy czynsze typu prime mieszczą się zazwyczaj w przedziale 15,00-16,50 euro/m kw./miesiąc.

ZAGRZEB

Rynek biurowy w Zagrzebiu rozwija się i dojrzewa. Większość zasobów biurowych znajduje się w centrum miasta, Nowym Zagrzebiu oraz we wschodniej i zachodniej dzielnicy biznesowej.

Zasoby biur klasy A i B wynoszą około 1,15m m kw. Po wzroście aktywności odnotowanym na początku 2020 r. i ukończeniu drugiego budynku w ramach Matrix Office Park we wschodniej dzielnicy biznesowej, rynek biurowy w Chorwacji spowolnił i od tego czasu nie było żadnych nowych znaczących realizacji projektów.

W ciągu najbliższych trzech lat średnia roczna podaż prawdopodobnie wyniesie poniżej 20.000 m kw.

Pustostany biurowe są obecnie na rekordowo niskim poziomie poniżej 4% i oczekuje się, że pozostaną stabilne ze względu na niski poziom przyszłej nowej podaży.

Całkowity poziom popytu na powierzchnie biurowe w pierwszej połowie roku przekroczył 15.000 m kw. Trzęsienie ziemi w Zagrzebiu przyczyniło się do wzrostu aktywności na rynku biurowym, ponieważ wiele firm zlokalizowanych w starszych budynkach w centrum zaczęło rozważać możliwość przeniesienia się do bardziej nowoczesnych biur. Ceny wynajmu zarówno biur klasy A, jak i B pozostały stabilne, a rynek nie spodziewa się większych zmian w kolejnym kwartale. Aktywność rynkowa w zakresie transakcji najmu wzrosła w trzecim kwartale. W ostatnich dwóch kwartałach 2020 roku aktywność rynkowa była zdominowana głównie przez relokacje, a na dalszym miejscu, przez nowe umowy najmu.

Poziom czynszów kształtuje się obecnie na średnim poziomie 13,00-15,50 euro/m kw./miesiąc i jest mało prawdopodobne, aby w krótkim okresie znacząco się zmienił.

BUKARESZT

Kampania szczepień przeciwko COVID-19 rozpoczęła się w Rumunii 27 grudnia 2020 roku. Miesiąc później ponad 500.000 osób otrzymało już co najmniej pierwszą z dwóch wymaganych dawek szczepionki. Pandemia COVID-19 wywarła głęboki wpływ na gospodarkę, gdzie według Krajowej Komisji Strategii i Prognozy PKB w 2020 roku spadł o -4,4%.

Najnowsza prognoza Banku Światowego ze stycznia 2021 r. jest nieco bardziej pesymistyczna, szacując skurczenie się gospodarki kraju w 2020 r. o -5,0% (skorygowane z -5,7% w październiku 2020 r.). Po tym okresie spodziewany jest 3,5% wzrost w 2021 r. (po korekcie z 4,9% w październiku 2020 r.).

Całkowity wolumen transakcji brutto w Bukareszcie w IV kw. 2020 roku osiągnął prawie 55.000 m kw. To połowa wolumenu odnotowanego w IV kw. 2019 roku, który wynosił ponad 107.000 m kw. Popyt netto w omawianym okresie wyniósł niewiele ponad 21.600 m kw. w porównaniu do 83.600 m kw. w IV kw. 2019 roku.

Mimo iż popyt brutto spadł o ok. 13% w IV kw. 2020 r. w porównaniu z poprzednim kwartałem, popyt netto wzrósł o prawie 50%.

Zdecydowanie największy udział w całkowitej liczbie transakcji w IV kw. 2020 r. miały odnowienia umów najmu, które stanowiły prawie 54% rynku, a następnie relokacje z około 17%.

W całym roku 2020 popyt brutto wyniósł ok. 217.500 m kw., co oznacza 44% spadek w porównaniu z rokiem 2019. Jednak popyt netto w 2020 roku osiągnął zaledwie 71.400 m kw., co oznacza 65% spadek w porównaniu z poziomem z poprzedniego roku.

W IV kw. poziom pustostanów nadal rósł z ok. 10,9% w poprzednim kwartale do 11,3%.

Przez ostatnie trzy kolejne kwartały 2020 r. rynek biurowy odczuwał silną niepewność wywołana pandemią COVID-19 oraz działaniami podjętymi w celu powstrzymania rozprzestrzeniania się wirusa. Analizując wpływ podejścia pracy z domu i oczekiwania na koniec pandemii, wiele firm zwlekało z decyzją o wynajęciu dodatkowej powierzchni biurowej. Spodziewamy się stopniowej poprawy nastrojów rynkowych w 2021 r., ponieważ coraz więcej osób zostanie zaszczepionych przeciwko COVID-19, a firmy zaczną wzywać swoich pracowników z powrotem do biur.

Powierzchnia dostarczona na rynek w IV kw. 2020 roku wyniosła 31.200 m kw., zwiększając zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Bukareszcie do prawie 2,96 mln. m kw. Ogółem zasoby biurowe wzrosły o 155.200 m kw. w 2020 r. w porównaniu do wzrostu o 286.400 m kw. w roku poprzednim, co stanowi spadek o prawie 46%. Największe projekty zostały zrealizowane na podrynkach północno-zachodniego Expozitiei i Dimitrie Pompeiu, odpowiadające za prawie połowę wszystkich dostaw w 2020 roku.

Zdecydowanie największą premierą w IV kw. był projekt One Tower, budynek biurowy o powierzchni najmu 23.900 m kw. w ramach projektu mieszanego One Floreasca City, zrealizowanego przez One United Properties na subryнку Floreasca - Barbu Vacarescu.

Oczekuje się, że po spadku w 2020 r. dostawy powierzchni biurowej powrócą w 2021 r. do wolumenu zbliżonego do odnotowanego w 2019 r. Plany na 2021 r. wynoszą prawie 252.000 m kw. Prawie 43% planowanych dostaw odbywa się na subryнку Centrum-Zachód, następnie Centrum z 16% i CBD z około 12%.

Największa dostawa oczekiwana na 2021 r. To pierwsza faza projektu One Cotroceni Park, realizowanego przez One United Properties, wnosząca około 45.000 m kw. powierzchni najmu do subryнку Centrum-Zachód.

Podczas gdy czynsze transakcyjne za najlepsze biura w Bukareszcie pozostały na stabilnym poziomie 18,50 euro/m kw./miesiąc, cztery rynki z jedenastu rynków podrzędnych w Bukareszcie odnotowały spadek o 0,5-1 euro/m kw./miesiąc w porównaniu do IV kwartału. Spadek czynszów na tych subrynkach był efektem dodatkowej podaży, która zwiększyła pustostany na tych obszarach i wywarła dalszą presję spadkową na czynsze. Obserwujemy również, że coraz powszechniejsze stały się pakiety motywacyjne, co doprowadzi do spadku czynszów efektywnych netto.

SOFIA

W drugiej połowie roku otwarto pięć nowych budynków, głównie w strefie podmiejskiej, a następnie rozległe centrum i CBD. Największym z nich była druga faza Advance Business Center o powierzchni 17.500 m kw. Od tego momentu ukończony został wielofunkcyjny projekt GORA o powierzchni 15.000 m kw., a następnie trzy mniejsze projekty Business House, centrum biznesowe Vitorio Pozitano oraz obiekt zajmowany przez właściciela o mniejszej skali, oferujący łącznie około 9.000 m kw.

Biorąc pod uwagę liczbę realizowanych obecnie projektów, Sofia pozostaje najbardziej dynamicznym rynkiem biurowym w regionie. Z ponad 300.000 m kw. w budowie, z czego ponad połowa ma zostać oddana w pierwszej połowie 2021 r., gdzie większość powierzchni trafi na obszary podmiejskie i do szerokiego centrum, z Tsarigradsko Shosse jako centrum tej działalności..

Wraz ze wzrostem podaży pod koniec roku, poziom pustostanów nieznacznie wzrósł i wyniósł 11%, a czynsze najmu pozostały na stabilnym poziomie.

W II i III kw. 2020 r. na rynku biurowym w Sofii doszło do znacznego spowolnienia w związku z niepewnością gospodarczą wywołaną przez COVID-19. Większość zapytań i nowych umów najmu nie doszło do skutku lub zostało odroczone do czasu poprawy sytuacji. Przy

powierzchni najmu brutto obejmującej 107.832 m kw., rok 2020 był najsłabszym z ostatnich pięciu lat na rynku biurowym w Sofii.

Obecnie firmy wstrzymują krótkoterminowe plany ekspansji i rozważają możliwość zatrudnienia w przyszłości większej liczby pracowników pracujących z domu.

Miesięczne czynsze wywoławcze za najlepsze biura utrzymują się na stabilnym poziomie 15,00 - 16,00 €/m kw./miesiąc, jednak wynajmując znajdują się pod presją i oferują więcej zachęt niż poprzednio, co obniża efektywne stawki netto.

Budowa nowych powierzchni biurowych została wstrzymana i nie oczekuje się, że rozpocznie się w najbliższym czasie, dopóki wpływ COVID-19 na gospodarkę nie będzie jasny, a pandemia nie przeminie.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Sofii na koniec 2019 r. wynosiły prawie 2,3 mln m kw., z czego 71% to powierzchni klasy A. Po realizacji Budynku C w Garitage Park, Sofia Office Centre na Tsarigradsok Shose oraz projektu Sofia Tech One, jej zasób wzrósł o 72.000 m kw. w I półroczu 2020 r.

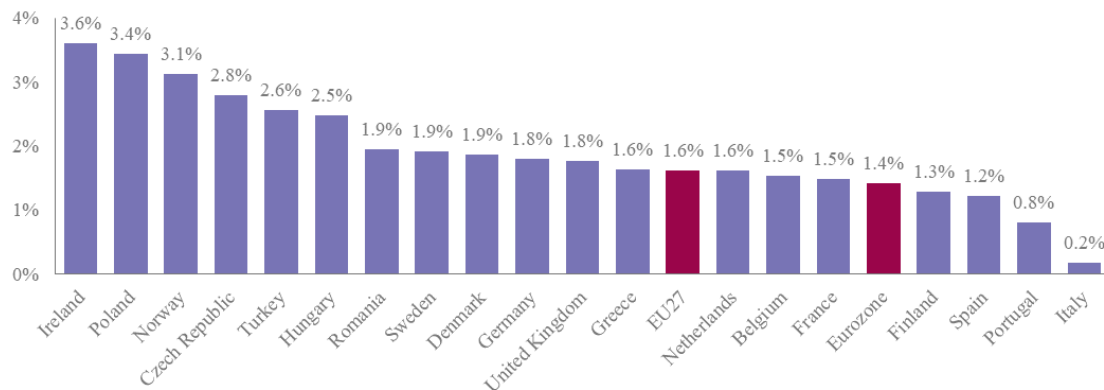
4.7.2 Rynek nieruchomości handlowych

INFORMACJE OGÓLNE

Do lipca, sprzedaż detaliczna w wielu krajach strefy euro wróciła do poziomu sprzed COVID-19. Wraz ze złagodzeniem surowych krajowych obostrzeń, w maju i czerwcu nastąpił silny powrót do sprzedaży detalicznej i wydatków konsumenckich, ponieważ konsumenci próbowali nadrobić stracony czas. Jednak sprzedaż detaliczna nadal jest napędzana przez zamykanie innych kanałów czy punktów sprzedaży. Co więcej, tam, gdzie podczas wprowadzonych restrykcji nastąpił spadek sprzedaży, niewiele jest oznak uwolnienia stłumionego popytu we wszystkich sektorach sprzedaży detalicznej.

Oczekuje się, że w dłuższej perspektywie na rozwijających się rynkach regionu Europy Środkowo-Wschodniej sprzedaż detaliczna przekroczy poziom sprzed COVID-19. Prognozuje się, że Polska, Czechy i Węgry odnotują wzrost sprzedaży detalicznej odpowiednio o 3,4%, 2,8% i 2,5% w ujęciu rocznym. Oczekuje się, że na bardziej rozwiniętych rynkach Niemiec, Wielkiej Brytanii, Holandii, Hiszpanii i Włoch do końca 2024 r. nastąpi średni roczny wzrost sprzedaży detalicznej na poziomach bliższych szerszemu regionowi strefy euro (1,4%), wynoszący odpowiednio 1,8%, 1,8%, 1,6%, 1,2% i 0,2%.

Prognoza wzrostu sprzedaży detalicznej dla Europy 2020-2024 r. (% rocznie)



Źródło: Oxford Economics (październik 2020 r.)

Ożywienie w sprzedaży detalicznej w Europie sprzyja parkom handlowym bardziej niż ulicom czy głównym centrům handlowym. Parki handlowe osiągają lepsze wyniki niż ulice i centra handlowe, ponieważ konsumenci wyżej cenią łatwość parkowania i bezpieczeństwo podróżowania niż korzystanie z transportu publicznego w centrach miast.

We wszystkich sektorach handlu detalicznego wzrost sprzedaży internetowej pozostawał znacznie powyżej poziomów sprzed COVID-19. Sprzedawcy towarów elektronicznych, sklepy zrób-to-sam jak i specjalistyczne sklepy meblowe odniosły szczególne korzyści ze stłumionego popytu, ponieważ liczni konsumenci wydali tam pieniądze, które w innym przypadku przeznaczyliby na wakacje lub rozrywkę.

WARSZAWA

Ostatnie dwanaście miesięcy to trzy okresy lockdownu, które wpłynęły na zmianę nawyków zakupowych Polaków, zmniejszenie aktywności deweloperów oraz wzrost popularności mniejszych formatów handlowych.

Istniejący już przed COVID-19 trend w kierunku preferowania zakupów lokalnych i wygodnych, został wzmocniony przez pandemię i znajduje odzwierciedlenie w nowej podaży oferty detalicznej. W 2020 roku deweloperzy w Polsce oddali do użytku 430.000 m kw. nowoczesnej powierzchni handlowej zarówno w projektach wielkopowierzchniowych (GLA > 5.000 m kw.), jak i w centrach typu convenience (GLA od 2.000 m kw. do 4.999 m kw.).

41% nowej powierzchni oddanej do użytku w 2020 r. zlokalizowane jest w parkach handlowych, a kolejne 28% w centrach typu convenience. Centra handlowe, które nadal są najbardziej rozpowszechnionym formatem na rynku, dostarczyły zaledwie 86.000 m kw. (20% nowej powierzchni handlowej).

W Warszawie otwarto wielofunkcyjny projekt Elektrownia Powiśle (15.500 m kw. GLA). W IV kw. 2020 roku Designer Outlet w Piasecznie powiększył się o dodatkowe 5.500 m kw. GLA (co stanowi 1/3 już istniejącej powierzchni handlowej) oraz o 30 lokali handlowych.

W efekcie łączne zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce, obejmujące wielkopowierzchniowe formaty i centra typu convenience, na koniec 2020 roku wyniosły łącznie 15,9 mln m kw. GLA. Na czterysta czternaście centrów handlowych przypada 9,97 mln m kw. tej powierzchni, co daje gęstość 260 m kw./1000 osób.

Wraz z osiągnięciem przez rynek dojrzałości spada aktywność deweloperów. Pod koniec roku w Polsce w budowie było około 406.000 m kw. GLA, co potwierdza powyższy trend. Parki handlowe i wolnostojące magazyny detaliczne mają największy udział w budowanej powierzchni handlowej (odpowiednio 36% i 30%).

Wraz z rządowymi ograniczeniami nałożonymi na centra handlowe, udział handlu elektronicznego wahał się w ciągu ostatnich kilku miesięcy, osiągając szczyt 11,9% całkowitej sprzedaży detalicznej w kwietniu 2020 r., kiedy to obowiązywały najostrzejsze ograniczenia. Chociaż handel elektroniczny w Polsce podlega dynamicznemu rozwojowi, tradycyjna sprzedaż detaliczna jest nadal pierwszym wyborem dla większości konsumentów.

Rok 2020 był również wymagający pod względem warunków najmu. Wzajemne zobowiązania między wynajmującymi a najemcami zostały czasowo zawieszone, zgodnie z przepisami prawa. Sprzedawcy detaliczni, którzy musieli zaprzestać działalności, zostali zwolnieni z opłat czynszowych i opłat eksploatacyjnych i byli zobowiązani do przedłużania umów najmu na okres blokady plus sześć miesięcy.

Najwyższe czynsze w Warszawie, definiowane jako czynsze za lokal o powierzchni 100 m kw. dla najemcy z branży modowej i akcesoriów znajdujący się w najlepszych centrach handlowych na rynku, kształtowały się w 2020 roku na poziomie 115-125 €/m kw./miesiąc, co stanowiło najwyższą kwotę odnotowaną w Polsce.

W 2020 roku, oprócz przepisów wprowadzonych przez rząd, w wyniku negocjacji między stronami wielu najemców otrzymało od wynajmujących tzw. rabaty z tytułu COVID, które zwykle rozłożone były na kilka miesięcy i obowiązywały do końca 2020 roku. W związku z drugim lockdownem w listopadzie, oraz trzecim przedłużonym do 31 stycznia 2021 r., najemcy wystosowali kolejne żądania obniżek czynszów i obecnie są one przedmiotem dyskusji. Należy jednak zaznaczyć, że przepisy wprowadzone przez rząd negatywnie wpłynęły na kondycję finansową właścicieli centrów handlowych, którzy ponadto nie są objęci żadnym rządowym programem wsparcia finansowego.

BELGRAD

Podobnie jak w innych krajach, rynek handlu detalicznego w Serbii, a w szczególności w Belgradzie, został dotknięty środkami podjętymi przez rząd, jednakże sytuacja zaczęła się poprawiać na początku maja, kiedy zaczęto ponownie otwierać centra handlowe, a także w całym III kw. 2020 roku. Podczas drugiej fali pandemii, centra handlowe pozostały otwarte przy wprowadzonych ograniczeniach, a wyniki odwiedzalności były lepsze niż podczas pierwszej fali..

Jednocześnie nie doszło do większych zakłóceń i przerw w pracach budowlanych, a kilka znaczących projektów zostało oddanych do użytku w II kw. roku. Najważniejszy z nich to BEO Shopping Centre firmy MPC Properties, liczące ponad 43.000 m kw. powierzchni. Ponadto spółka RC Reinvest ukończyła drugą fazę projektu NEST Kraljevo o powierzchni 4.400 m kw. W trzecim kw. nastąpiło miękkie otwarcie iBW Galerija liczącej 90.000 m kw. powierzchni w nowym centrum miasta znanym jako Belgrade Waterfront, stając się największym obiektem handlowym w kraju. Budowa West 65 Mall, który dostarczy ponad 100.000 m kw. powierzchni, jest właśnie realizowana.

Drugi kwartał 2020 roku przyniósł nowe wejścia na rynek, w tym niemiecką sieć wielomarkową Peek & Cloppenburg, która otworzyła swój sklep w BEO Shopping Center, a francuska marka odzieży dziecięcej Jacadi otworzyła swój pierwszy sklep w centrum miasta. W III kw. roku na rynku pojawił się znany polski sprzedawca detaliczny Pepco, który otworzył dwa sklepy w Belgradzie.

Średnie stawki czynszu za najlepsze lokale kształtują się obecnie na poziomie około 26,00-28,00 €/m kw./miesiąc. Całkowita podaż powierzchni na rynku wynosi 421.000 m kw., co odpowiada gęstości 254 m kw. na 1000 mieszkańców.

ZAGRZEB

Pandemia COVID-19 dramatycznie wpłynęła na sektor handlu detalicznego w Zagrzebiu. Ze względu na środki obowiązujące w ramach lockdownu, sprzedawcy detaliczni zwrócili się ku elastycznym modelom sprzedaży wielokanałowej, aby zrównoważyć utratę przychodów ze sklepów fizycznych i chronić przyszłość swoich przedsiębiorstw. Podczas drugiej fali pandemii, centra handlowe pozostały otwarte przy wprowadzonych ograniczeniach, a wyniki odwiedzalności były lepsze niż podczas pierwszej fali.

Złagodzenie ograniczeń pod koniec kwietnia doprowadziło do wzrostu obrotów w handlu detalicznym, przy 22% wzroście konsumpcji w pierwszym tygodniu złagodzenia środków ograniczających. Chorwacja była jednym z tych krajów UE, które odnotowały najsilniejsze ożywienie w handlu detalicznym w maju, znacznie powyżej średniej UE według Eurostatu. Pomimo wybuchu epidemii na rynku odnotowano kilka nowych wejść, w tym ze strony włoskiej sieci supermarketów Eurospin, która otworzyła swój sklep w Zadarze. Kolejną dużą marką, która po raz pierwszy pojawiła się na rynku, była sieć fast foodów Domino w Zagrzebiu.

Łączna powierzchnia centrów handlowych w Zagrzebiu wynosi 510.000 m kw. Nasycenie centrami handlowymi w Zagrzebiu wynosi około 645 m kw. na 1000 mieszkańców. W ostatnich

latach przewaga negocjacyjna na rynku centrów handlowych w Zagrzebiu należała do najemców. Jednak wraz z poprawą warunków ekonomicznych i rynkowych zauważyliśmy, że centra handlowe stabilizują swoją pozycję na rynku, a najemcy dokonali fundamentalnej zmiany w kierunku obiektów o wyższej jakości i lepszych wynikach.

W Zagrzebiu trwa budowa projektów Supernova Požega i Kaptol centre. Centrum handlowe Z Centar w dzielnicy Špansko w Zagrzebiu jest w trakcie realizacji, a jego zakończenie zaplanowano na 2021 rok. Jest ono realizowane przez Sensa Nekretnine i zajmie ponad 30.000 m kw. powierzchni, na której znajdzie się 70 sklepów, 9-salowe kino i inne obiekty rozrywkowe.

Od początku roku aktywność sprzedawców detalicznych była umiarkowana, przy braku nowych wejść na rynek. Jednocześnie obserwuje się tendencję do przenoszenia się najemców z rynku sklepów na ulicach handlowych CBD do centrów handlowych budowanych według nowoczesnych standardów. Tendencja ta jest wynikiem trzęsienia ziemi, które miało miejsce wiosną 2020 r. i spowodowało uszkodzenia konstrukcyjne wielu historycznych budynków znajdujących się w CBD.

Średnie stawki czynszu w najlepszych centrach handlowych kształtują się obecnie na poziomie około 19,00-21,00 euro/m kw./miesiąc.

SOFIA

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Bułgarii, w tym centra handlowe, parki handlowe i centra wyprzedażowe, obejmują około 1.000.000 m kw., z czego 540.500 m kw. znajduje się w Sofii. Zasoby centrów handlowych stanowią około 400.000 m kw. w całkowitej powierzchni najmu brutto, a zatem nasycenie centrami handlowymi w Sofii wynosi około 320 m kw. na 1000 mieszkańców.

Kontynuując trend z 2019 r., w 2020 r. w Sofii nie oddano dotychczas do użytku żadnych nowych centrów handlowych. Obecnie uwaga deweloperów przenosi się z centrów handlowych na parki handlowe.

Największe nowe projekty centrów handlowych planowane w Sofii o łącznej powierzchni najmu wynoszącej 104.750 m kw. zostały obecnie wstrzymane. Są to Plaza West Mall, Grand Canyon i Sofia Square.

Rynek detaliczny to segment, który najbardziej ucierpiał podczas kryzysu związanego z COVID-19. Większość sklepów, restauracji i centrów handlowych została zamknięta na dwa miesiące. Fakt ten zainicjował proces renegotiacji części umów najmu. W poszczególnych przypadkach negocjowano rabaty z najemcami, oferując zniżki od czynszu bazowego lub dla niektórych najemców od czynszu od obrotów, które obowiązywały do końca 2020 roku.

Z niewielkimi wyjątkami najemcy doświadczyli spadku przychodów. Sprzedaż detaliczna spadła w marcu i kwietniu, szczególnie w przypadku towarów nieżywnościowych ze względu na ograniczenia dotyczące COVID-19, a wiele sklepów, centrów handlowych, restauracji, kawiarni i innych tego typu obiektów zostało zamkniętych. Tylko sprzedawcy towarów pierwszej potrzeby, tacy jak stacje benzynowe, banki, apteki i sklepy spożywcze, pozostały otwarte.

Obecnie, biorąc pod uwagę skutki pandemii koronawirusa, główne akcenty w działalności centrów handlowych zostaną przesunięte w kierunku dopracowania struktury najemców, zastąpienia sprzedawców, którzy nie będą w stanie przetrwać pandemii i tym samym na podjęcie działań zmierzających do obniżenia kosztów operacyjnych.

Średnie stawki czynszów w centrach handlowych mieszczą się w średnim przedziale 17,00-21,00 €/m kw./miesiąc, a stawki najmu za najlepsze powierzchnie wynoszą 40 €/m kw./miesiąc.

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

Grupa jest odpowiedzialnym deweloperem i zarządcą nieruchomości, który koncentruje się na zrównoważonym rozwoju. Wszystkie jej działania w zakresie społecznej odpowiedzialności biznesu są prowadzone w sposób skoordynowany, aby wspierać społeczności lokalne, w których działa Grupa. Wsparcie takie przewiduje:

- [poprawę lokalnej infrastruktury](#), w tym drogowej i komunikacyjnej. 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 między innymi takich jak:
 - pomoc dla lekarzy w związku z pandemią COVID-19;
 - oddanie działki do użytku władzom lokalnym w ramach inicjatywy testowania na COVID-19
 - wspieranie Czerwonego Krzyża w zapewnianiu miejsca na oddawanie krwi;
 - promowanie lokalnych producentów przez udostępnianie powierzchni w centrach handlowych pod stoiska z produktami ekologicznymi i rękodziełem,
 - wspieranie organizacji humanitarnych poprzez udostępnianie powierzchni pod stanowiska dla stowarzyszeń humanitarnych i organizacji charytatywnych;
 - organizacja charytatywnych kiermaszów bożonarodzeniowych w biurach;
 - sponsorowanie aktywności sportowych:
 - wyścig humanitarny „Zagreb Love Run” - wszystkie zebrane pieniądze przeznaczone na darowiznę na rzecz stowarzyszenia „Oblačič”, organizacji charytatywnej mającej na celu pomoc dzieciom z zaburzeniami wzrostu;
 - I Bieg Świętego Mikołaja w Galerii Jurajskiej - promocja zdrowego stylu życia
 - Bieg przez Most - promocja zdrowego stylu życia;

- udział Galerii Północnej w Nocnym Wyścigu Rowerowym;
- Turniej siatkówki plażowej - Puchar Śląska;
- Mistrzostwa kadetów w siatkówce plażowej w Galerii Jurajskiej.

Dodatkowo Grupa przeprowadziła kilka lokalnych inicjatyw w swoich centrach handlowych:

- utworzenie przez Ada Mall „Kącika czytelniczego” - bezpłatną bibliotekę we wspólnej przestrzeni w centrum handlowym, przywracającą wszystkim istotność znaczenia kultury i bezpłatnej edukacji;
 - zaangażowanie Mall of Sofia w inicjatywę „Dobro w sercu miasta” (“The good in the heart of the city”), która wspiera ludzi w potrzebie. Akcja charytatywna dostarczyła ponad 900 pudełek żywności, które zostały rozdane osobom ze społeczności należącej do najbardziej narażonych grup;
 - udostępnienie w Avenue Mall Zagreb miejsca szkolenia dla centrum rehabilitacji “The Rehabilitation Centre Silver”- które szkoli psy asystujące dla osób niepełnosprawnych i dzieci z trudnościami rozwojowymi.
- **certyfikacja ekologiczna** – w trosce o ekologię inwestycje Spółki i Grupy są realizowane zgodnie z wytycznymi ekologicznej certyfikacji budynków (LEED i BREEAM). Na koniec 2020 r. około 84% naszych nieruchomości posiadało zielony certyfikat, który świadczy o zrównoważonym rozwoju nieruchomości budowanych i zarządzanych przez GTC.

5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

5.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

CZYNNIKI OGÓLNE MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI OPERACYJNE I FINANSOWE

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

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

Kryzys na rynkach finansowych może spowodować ogólne spowolnienie gospodarki w krajach, w których Grupa prowadzi działalność. Skutkiem pogorszenia koniunktury byłby obniżony popyt na nieruchomości, wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych oraz większa

konkurencja na rynku nieruchomości, co niekorzystnie wpłynęłoby na zdolność Grupy do sprzedaży jej zrealizowanych projektów na warunkach pozwalających na uzyskanie oczekiwanych przychodów i stóp zwrotu.

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

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W CEE I SEE

Większość przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i z tytułu usług. W latach zakończonych w dniu 31 grudnia 2020 r. oraz 2019 r. odpowiednio 75% i 75% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m kw. i od stopy wynajęcia. Wysokość czynszu jakiego może zażądać Grupa w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki danego kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu. W latach zakończonych w dniu 31 grudnia 2020 r. oraz 2019 r. odpowiednio 25% i 25% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców.

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

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 określone na podstawie oczekiwanego rozwoju wskaźników makroekonomicznych, takich jak wzrost PKB, dochód do dyspozycji itp., a także warunków mikro-, takie jak nowe nieruchomości w

bezpośrednim sąsiedztwie, konkurencja itp. Na stopy kapitalizacji mają wpływ obowiązujące stopy procentowe i wysokość premii za ryzyko. W przypadku braku innych zmian, gdy rosną stopy kapitalizacji, spada wartość rynkowa, i vice versa. Niewielkie zmiany jednego lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczący wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy i wyniki jej działalności.

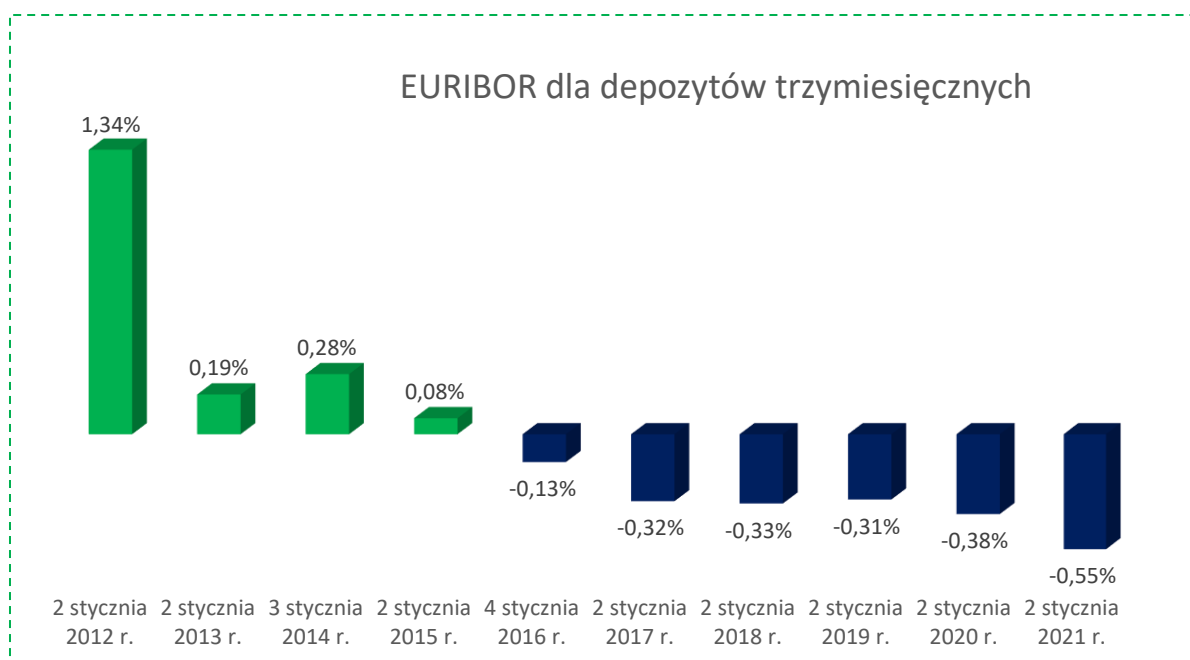
Ponadto wycena gruntów Grupy przeznaczonych pod zabudowę zależy również od praw budowlanych oraz przewidywanego harmonogramu inwestycji. Wartość banku ziemi, który wyceniany jest przy wykorzystaniu metody porównawczej, ustalana jest przez odniesienie do cen rynkowych stosowanych w transakcjach dotyczących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

Grupa rozpoznała stratę z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 649.116 zł (142.721 euro) i zysk w wysokości 69.779 zł (16.190 euro) w, odpowiednio, w roku zakończonym w dniu 31 grudnia 2020 r. i w dniu 31 grudnia 2019 r.

WPŁYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą EURIBOR. Na dzień 31 grudnia 2020 r. szacunkowo 95% wartości kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi. 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 0,284% na dzień 3 stycznia 2014 r. 0,076% na dzień 2 stycznia 2015 r., -0,132% na dzień 4 stycznia 2016 r., -0,318% na dzień 2 stycznia 2017 r., -0,329% na dzień 2 stycznia 2018 r. oraz -0,310% na dzień 2 stycznia 2019 r., -0,379 % na dzień 2 stycznia 2020 r. oraz -0,546% na dzień 2 stycznia 2021 r. (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).



WPŁYW ZMIAN KURSÓW WALUT OBCYCH

Za okresy dwunastu miesięcy zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 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 zdecydowaną większość swoich przychodów z czynszu denominowanego w euro, lecz otrzymuje część swoich przychodów (włącznie z przychodami ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych) i ponosi większość swoich kosztów (włącznie ze znakomitą większością kosztów sprzedaży i kosztów administracyjnych) w walutach krajowych, a w szczególności w polskich złotych, bułgarskich lewach, chorwackich kunach, węgierskich forintach, rumuńskich lejach i serbskich dinarach. W szczególności znacząca część kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę obejmuje: (i) oprocentowanie obligacji wyemitowanych przez Grupę w polskich złotych (ii) oprocentowanie obligacji wyemitowanych przez Grupę w węgierskich forintach oraz (iii) oprocentowanie kredytu zaciągniętego przez Grupę w węgierskich forintach. Kursy wymiany walut krajowych względem euro były przedmiotem wahań w przeszłości. Grupa zabezpiecza wahania kursów kontraktami typu hedge.

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

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

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.

5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

COVID-19

Pandemia Covid-19 wywołała falę silnych negatywnych skutków dla światowej gospodarki, w tym wyraźną recesję. Ograniczenia i zamknięcia spowodowały niespotykany dotychczas zastój światowej działalności gospodarczej: konsumenci zostali w domu, firmy straciły dochody i zwolniły pracowników - co w konsekwencji doprowadziło do wzrostu bezrobocia. Aby złagodzić skutki ekonomiczne pandemii, Unia Europejska i rządy krajowe wdrożyły pakiety ratunkowe, a Europejski Bank Centralny wsparł politykę pieniężną. Jednak zakres i czas trwania pandemii oraz ewentualne przyszłe środki niezbędne do jej powstrzymania są nadal niemożliwe do przewidzenia. Od połowy marca 2020 r. stało się ewidentne, że zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność rynkowa w połączeniu ze zwiększoną zmiennością na rynkach finansowych mogą doprowadzić do potencjalnego spadku przychodów z czynszu, spadku wartości aktywów Grupy, a także negatywnie wpłynąć na spełnianie przez Spółki warunków umów kredytowych. Chociaż dokładny efekt pandemii COVID-19 nie został jeszcze ustalony, jasne jest, że stwarza on znaczne ryzyko

ZAMKNIĘCIE I PONOWNE OTWARCIE CENTRÓW HANDLOWYCH GRUPY

Pandemia COVID-19 miała znaczący wpływ na działalność Grupy. Na skutek rozwoju pandemii COVID-19 samorządy w wielu krajach, w których prowadzimy działalność wdrożyły rygorystyczne środki dotyczące otwarcia centrów handlowych. Najemcy centrów handlowych za wyjątkiem tych, którzy sprzedają towary pierwszej potrzeby oraz oferują sprzedaż wyłącznie z odbiorem osobistym lub w dostawie, nie mogli otwierać swoich sklepów/restauracji w okresie od połowy marca do końca maja 2020 r., w zależności od kraju, oraz później w okresie pomiędzy początkiem listopada a końcem grudnia/końcem stycznia. Dodatkowo nawet w rejonach gdzie nie było przymusowego zamknięcia lub pozwolono na ponowne otwarcie sklepów nie wszyscy najemcy centrów handlowych chcieli ponownie rozpoczynać działalność. Na dzień 31 grudnia 2020 r. centra handlowe w Polsce i Bułgarii były zamknięte. Centra te generowały 69% całkowitych przychodów z wynajmu centrów handlowych w 2020 r.

OBNIZKI CZYNSZÓW ORAZ ŚCIAĞALNOŚĆ NALEŻNOŚCI

Rządy państw, w których Grupa prowadzi działalność, przyjęły przepisy mające na celu zapewnienie pomocy najemcom, takiej jak wakacje czynszowe w okresie zamknięcia centrów w Polsce lub udzielenie pomocy finansowej przez państwo, polegającej na pokryciu części kosztów ich działalności przez okres obowiązywania ograniczeń. Po ponownym otwarciu centrów handlowych Grupa prowadziła aktywny dialog z najemcami dotyczący możliwości regulowania przez nich zobowiązań, opłat za usługi, jak również warunków innych rodzajów wsparcia. Grupa wdrożyła wielotorowe środki pomocy mających na celu wspierania najemców i zachęcanie klientów do zakupów, takich jak obniżki czynszu, umożliwienie płatności czynszu w ratach, rezygnacja z odsetek za zwłokę i rezygnacja z opłat za usługi. Na dzień bilansowy utrata przychodów z czynszów i przychodów z tytułu usług spowodowane przez pandemię COVID-19 wyniosła 65.200 zł (14.700 euro). Całkowita ściągalność przychodów z wynajmu wynosiła 99% w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. (99% biura, 97% centra handlowe).

WYCENA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Na koniec każdego roku nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione przez niezależnych rzeczoznawców zewnętrznych zgodnie z opisem znajdującym się w nocie 17 (Nieruchomości Inwestycyjne) zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. Wyceny te zostały przeprowadzone w kontekście obecnie panującej pandemii COVID-19 charakteryzującej się brakiem transakcji od momentu wybuchu pandemii i trudnościami w ocenie przyszłych perspektyw rynkowych.

Zwiększona niepewność i zmienność na rynkach finansowych może znaleźć odzwierciedlenie w przyszłych wycenach aktywów, a także może wpłynąć na spełnianie przez Grupę warunków umów o finansowanie dłużne (kovenantów). Chociaż dokładny efekt COVID-19 jest nieznany, oczywistym jest że stwarza on znaczne ryzyko zmniejszenia dochodów, wzrostu stóp kapitalizacji, wzrostu kosztów windykacji i wystąpienie zmienności kursów walutowych.

W roku finansowym zakończonym 31 grudnia 2020 r., wycena nieruchomości inwestycyjnych spadła o 649.116 zł (142.721 euro) (więcej informacji znajduje się w nocie 17 zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.), co doprowadziło do naruszenia poniższych kovenantów:

- W odniesieniu do kredytu w wysokości 809.454 zł (175.404 euro) udzielonego przez bank Pekao SA, w dniu 17 września spółka Centrum Światowida Sp. z o.o., w 100% zależna Spółki, prowadząca projekt Galeria Północna, zawarła aneks do umowy kredytowej z Bankiem Pekao SA w celu złagodzenia kovenantów dotyczących wskaźnika DSCR (wskaźnik pokrycia zadłużenia) oraz usunięcia naruszenia wskaźnika LTV (wartość zadłużenia do wartości nieruchomości). Zgodnie z aneksem spółka dokonała przedpłaty części kredytu pozostałej do spłaty w kwocie 9.500 euro oraz zobowiązała się spłacić dodatkowo do 3.000 euro w ciągu 12 miesięcy od dnia podpisania aneksu. Kovenant dotyczący wskaźnika DSCR został złagodzony na okres 18 miesięcy od dnia podpisania aneksu.
- W odniesieniu do kredytu w wysokości 577.427 zł (125.125 euro) udzielonego przez banki Erste Group Bank AG and Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG

spółce zależnej GTC (Galeria Jurajska), kowenant w zakresie wskaźnika DSCR, został uchylony do końca czerwca 2021 r. Zarząd nie widzi ryzyka niespełnienia warunków pod koniec czerwca 2021 roku.

- W odniesieniu do kredytu w 268.840 zł (58.256 euro) udzielonego przez banki Banka Intesa ad Beograd, Vseobecna Uverova Banka a.s. oraz Privredna Banka Zagreb d.d. spółce zależnej GTC prowadzącej projekt Ada Mall, kowenant w zakresie wskaźnika DSCR, który nie zostałby spełniony, został uchylony przez banki do końca czerwca 2021 r. Kowenant dotyczący wskaźnika LTV (wartość zadłużenia do wartości nieruchomości), który nie zostałby spełniony, został uchylony przez banki na dzień 31 grudnia 2020 r. do końca grudnia 2021 r.

PŁYNNOŚĆ FIANŚOWA

W trakcie pandemii COVID-19 Grupa podjęła natychmiastowe kroki w celu zachowania wysokiego poziomu płynności finansowej w świetle niepewności co do jej wpływu. Kroki te obejmowały analizę kosztów operacyjnych i wydatków inwestycyjnych, a także decyzję o zatrzymaniu zysku za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w Spółce. Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 1.255.207 zł (271.996 euro).

Grupa przeprowadziła testy warunków skrajnych, które wskazały, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w kolejnych 12 miesiącach od daty publikacji niniejszego sprawozdania finansowego.

Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu złagodzenie wpływu, niekorzystnej sytuacji panującej na rynku.

POZOSTAŁE

W dniu 13 lutego 2020 r. Grupa oraz Erste Bank i Raiffeisen Bank podpisały umowę pożyczki, która zrefinansowała istniejącą pożyczkę Galerii Jurajskiej z dofinansowaniem w wysokości 197.800 zł (46.000 euro), do łącznej kwoty 558.900 zł (130.000 euro).

W marcu 2020 r., Grupa ukończyła budowę budynku biurowego N3 (5.400 m kw.) w kompleksie Green Heart w Belgradzie.

W lipcu 2020 r, spółka Dorado 1 EOOD, w 100% zależna od Spółki, rozpoczęła budowę budynku biurowego w Sofii, Bułgaria (Sofia Tower 2). Projekt będzie oferować 8.300 m kw. powierzchni najmu.

W dniu 27 sierpnia 2020 r. walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki zdecydowało nie wypłaca dywidendy za rok 2019.

We wrześniu 2020 r. Grupa GTC nabyła pozostałe 20% udziałów w spółce Marlera Golf LD d.o.o. za cenę 2.800 euro. z czego 1.800 euro zostało zapłacone we wrześniu 2020 r. (pozostała część 1.000 euro zostanie wypłacona po spełnieniu określonych warunków). Po dokonaniu transakcji GTC pozostała jedynym właścicielem spółki zależnej. W wyniku tej transakcji, udział akcjonariuszy mniejszościowych wzrósł o 15.900 zł (3.600 euro), zaś kapitał

zapasowy spadek o 28.400 zł (6.400 euro). W związku z powyższym, kapitał własny ogółem spadł o 12.400 zł (2.800 euro).

W dniu 20 października 2020 r. spółka Spiral I Kft., pośrednio w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży biurowca spiral za cenę 277.400 zł (62.700 euro). W dniu 5 listopada 2020 r. wszystkie warunki, zawieszające sprzedaż, zostały spełnione, a cena zakupu została zapłacona w całości. Równolegle z zamknięciem transakcji, spółka Spiral I Kft spłacił w całości pozostałą do spłaty kwotę pożyczki w Erste Bank.

W październiku 2020 r., Grupa ukończyła w Sofii budowę biurowca Advance Business Center II (17.800 m kw.).

W listopadzie 2020r, Grupa ukończyła w Zagrzebiu budowę budynku biurowego Matrix B (10.700 m kw.).

W dniu 13 listopada 2020 r. spółka GTC Future Kft, nowo utworzona spółka, w 100% zależna od Spółki, kupiła działkę z istniejącymi starymi budynkami biurowymi i przemysłowymi przy ulicy Vaci w Budapeszcie za kwotę 96.700 zł (21.350 euro). Istniejące budynki mają 12.000 m kw. całkowitej powierzchni najmu (8.200 m kw. GLA). Spółka planuje wyburzanie tych budynków oraz budowę nowych biurowców w fazach o łącznej powierzchni najmu 64 000 m kw.

W dniu 7 grudnia 2020 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt wyemitowała 10-letnie „zielone obligacje” o łącznej wartości nominalnej 110.000 euro denominowane w forintach w celu sfinansowania projektów związanych z nieruchomościami oraz refinansowania istniejącego długu. Obligacje są w pełni i nieodwołalnie gwarantowane przez Spółkę i zostały wyemitowane z rentowością 2,33% i rocznym stałym kuponem 2,25%. Obligacje są amortyzowane w wysokości 10% w skali roku począwszy od 7 roku, przy czym 70% wartości jest spłacane w terminie zapadalności 7 grudnia 2030 r.

W dniu 8 grudnia 2020 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt. zawarła z trzema bankami umowy na swapy walutowo-procentowe, aby zabezpieczyć całkowite zobowiązanie z tytułu „zielonych obligacji” przed wahaniami kursów walut. „Zielone obligacje” zostały zabezpieczone do euro, a stały roczny kupon został zamieniony na roczną stałą stopę procentową w wysokości 0,99%.

5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na rok 2020.

5.4 Przegląd sytuacji finansowej

5.4.1 Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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.

DEPOZYTY ZABLOKOWANE

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

INSTRUMENTY POCHODNE

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

ustalana poprzez obliczenie bieżącej wartości przepływów pieniężnych każdego etapu transakcji, z uwzględnieniem kilku czynników ryzyka.

5.4.2 Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 r. i 2019 r.

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 705.101 zł (7%) i wynosiła 11.448.189 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 10.743.097 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. Wzrost ten wynikał głównie z różnic kursowych z przeliczania oraz wzrostu wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w wyniku emisji obligacji w ramach programu Bond Founding for Growth, co zostało częściowo skompensowane spadkiem wartości nieruchomości inwestycyjnych w wyniku wpływu pandemii COVID-19 oraz sprzedaży nieruchomości.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 238.064 zł do 9.807.041 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 9.568.977 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. głównie w wyniku różnic kursowych z przeliczania w wysokości 765.919 zł oraz inwestycji w wysokości 300.891 zł, szczególnie w nieruchomości w budowie: Green Heart, Advance Business Center II, Matrix B Pillar i Sofia Tower oraz nabycie działki z istniejącym budynkiem biurowym za kwotę 98.239 zł, co zostało skompensowane wpływem pandemii COVID-19 na działalność centrów handlowych należących do Grupy i spadkiem wartości nieruchomości o 640.772 zł w połączeniu ze sprzedażą budynku biurowego Spirala (Budapeszt, Węgry) o wartości 278.462 zł.

Wartość aktywów przeznaczonych na sprzedaż wzrosła do 7.291 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 0 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. głównie w wyniku reklasyfikowania działek przeznaczonych na sprzedaż.

Wartość depozytów zablokowanych krótkoterminowych spadła o 14.060 zł (10%) do 126.602 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 140.662 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. głównie w wyniku zwolnienia depozytu retencyjnego związanego z robotami budowlanymi w Ada Mall, co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi z przeliczenia.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 490.227 zł (64%) do 1.255.207 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 764.980 zł na dzień 31 grudnia 2019 r., głównie w wyniku emisji obligacji w wysokości 490.600 zł, sprzedaży budynku biurowego Spirala z wpływem netto przed opodatkowaniem (po spłacie powiązanej pożyczki) w wysokości 195.400 zł, refinansowaniem kredytu dla Galerii Jurajskiej z dofinansowaniem w wysokości 197.781 zł (577.427 zł na dzień 31 grudnia 2020 r.) i różnicami kursowymi z przeliczenia, co zostało częściowo skompensowane spłatą obligacji w kwocie 304.600 zł oraz inwestycjami (pomniejszonych o otrzymane kredyty) w projekty w budowie i na etapie planowania w kwocie 135.700 zł.

PASYWA

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 683.915 zł (13%) do 5.820.611 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 5.136.696 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. Wzrost ten wynikał głównie z różnic kursowych z przeliczenia, emisji obligacji w wysokości 490.600 zł, refinansowania

pożyczki dla Galerii Jurajskiej w wysokości 197.781 zł (577.427 zł na dzień 31 grudnia 2020 r.) oraz z ciągnień kredytów w wysokości 186.700 zł dla projektów w budowie, co zostało częściowo skompensowane spłatą obligacji w wysokości 304.600 zł oraz spłatą kredytu inwestycyjnego na budynek Spirala w wysokości 82.800 zł w połączeniu ze spłatą istniejących kredytów w wysokości 213.300 zł.

Wartość zobowiązania z tytułu leasingu (wliczająca krótkoterminową część zobowiązań) wzrosła o 963 zł do 198.685 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. z 197.722 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. głównie ze względu na zysk z tytułu różnic kursowych z przeliczenia w wyniku osłabienia lokalnych walut.

Wartość instrumentów pochodnych wzrosła o 62.233 zł (560%) do 73.352 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 11.119 zł na dzień 31 grudnia 2019 r., głównie w wyniku różnic kursowych z przeliczenia na instrumentach pochodnych typu hedge w wyniku osłabienia lokalnych walut w wysokości 24.122 zł (strata ta skompensowała zysk na różnicach kursowych na obligacjach złotówkowych w wysokości 24.122 zł (5.427 euro)) oraz straty w wysokości 34.438 zł na instrumentach pochodnych typu hedge zabezpieczających odsetki, głównie ze swapu walutowego ustanowionego dla zielonych obligacji.

Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego spadła o 12.157 zł (2%) do 614.830 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 626.987 zł na dzień 31 grudnia 2019 r., głównie w wyniku spadku wartości nieruchomości na skutek wystąpienia pandemii COVID-19, co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi z przeliczenia.

Wartość zobowiązań inwestycyjnych z tytułu dostaw i usług i rezerw spadła o 32.819 zł (21%) do 125.980 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 158.799 zł na dzień 31 grudnia 2019 r., głównie w wyniku spadek zobowiązań związanych z działalnością deweloperską (projekty Ada Mall i Matrix B).

KAPITAŁ WŁASNY

Wartość zysków zatrzymanych spadła o 325.623 zł (20%) do 1.298.092 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 1.623.715 zł na dzień 31 grudnia 2019 r., głównie w wyniku rozpoznania straty za 2020 rok, przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej, w wysokości 325.623 zł.

Wartość różnic kursowych z przeliczenia wzrosła o 355.515 zł (67%) do 888.045 zł zysku na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 532.530 zł zysku na dzień 31 grudnia 2019 r., głównie w wyniku osłabienia lokalnych walut.

Efekt wyceny transakcji zabezpieczających wzrósł o 30.829 zł (155%) do 50.722 zł straty na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 19.893 zł straty na dzień 31 grudnia 2019 r., głównie w związku z zabezpieczeniem wahań kursów walutowych dla obligacji w PLN i HUF oraz osłabieniem walut lokalnych

Wartość kapitałów zapasowych wzrosła o 28.407 zł (15%) do 213.563 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 185.156 zł na dzień 31 grudnia 2019 r., głównie w wyniku nabycia udziałów mniejszościowych w spółce chorwackiej (Marlera).

Wartość kapitałów spadła o 12.814 zł do 4.495.498 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 4.508.312 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. głównie w wyniku straty za 2020 rok

w wysokości 328.741 zł oraz nabycia udziałów niekontrolujących w wysokości 12.450 zł, skompensowane o inne całkowite dochody w wysokości 330.244 zł.

5.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

5.5.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Przychody z działalności operacyjnej obejmują:

- przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych, które składają się z comiesięcznych płatności czynszu 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.

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Koszty działalności operacyjnej obejmują:

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

MARŻA BRUTTO NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

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

KOSZTY SPRZEDAŻY

Koszty sprzedaży obejmują:

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

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne obejmują:

- wynagrodzenie, koszty zarządzania i inne wydatki, które obejmują wynagrodzenia wszystkich pracowników, którzy nie są bezpośrednio zaangażowani w sprzedaż lub wynajem;

- rezerwy na rzecz programu motywacyjnego opartego na akcjach, który został przyznany kluczowym pracownikom;
- koszty 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/UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW

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

PRZYCHODY/(KOSZTY) FINANSOWE NETTO

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

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

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

OPODATKOWANIE

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

5.5.2 Porównanie wyników finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. z tym samym okresem roku 2019.

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. spadły o 17.931 zł i wyniosły 711.706 zł w porównaniu do 729.637 zł za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. Spadek ten wynikał ze spadku przychodów z tytułu wynajmu w wysokości 65.200 zł z powodu ulgi w czynszach i opłatach z tytułu usług w wyniku restrykcji wprowadzanych przez rządy w zakresie ograniczenia działania centrów handlowych oraz wprowadzonych przez Grupę ulg i rabatów czynszowych dla najemców centrów handlowych na skutek pandemii COVID-19, jak również ze spadku przychodów z wynajmu o 17.200 zł na skutek sprzedaży budynku GTC White House w III kwartale 2019 r. i Neptun Office Center w IV kwartale 2019 r. Spadek ten został częściowo skompensowany wzrostem przychodów z tytułu wynajmu dzięki ukończeniu i wynajęciu budynków Green Heart, Ada Mall, Advance Business Center I i Matrix A o 39.900 zł, oraz wzmocnieniem euro (waluty funkcjonalnej) względem lokalnych walut.

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 4.596 zł i wyniosły 184.579 zł za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 179.983 zł za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. głównie w wyniku różnic kursowych z przeliczenia i wzrostu kosztów w wyniku ukończenia i wynajęcia budynków Green Heart, Ada Mall, Advance Business Center I i Matrix A, co zostało częściowo skompensowane spadkiem kosztów usług oraz wdrożonych oszczędności w naszych centrach handlowych na skutek pandemii COVID-19, jak również ze spadku kosztów usług w wyniku sprzedaży budynku GTC White House III kwartale 2019 r. i Neptun Office Center w IV kwartale 2019 r. o 10.600 zł.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 22.527 zł i wyniósł 527.127 zł za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 549.654 zł za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., głównie w wyniku straty przychodów z wynajmu i usług w centrach handlowych należących do Grupy na skutek pandemii COVID-19, co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi z przeliczenia oraz ukończeniem projektów inwestycyjnych pomniejszonych o sprzedaż aktywów Grupy.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. wynosiła 74% w porównaniu do 75% marży z za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, spadły o 21.060 zł i wyniosły 54.142 zł za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 75.202 zł zysku za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. Koszty administracyjne za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. zawierały jednorazowe koszty związane z realizacją akcji fantomowych w wysokości 25.400 zł. Wycena rynkowa płatności w formie akcji własnych pozwoliła na rozpoznanie

przychodów z tytułu płatności w formie akcji własnych w wysokości 2.085 zł za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. wobec 13.268 zł przychodów za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. Łączne koszty administracyjne spadły o 9.877 zł do 52.057 zł za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu 61.934 zł za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

ZYSK/(STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI AKTYWÓW / UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW

Strata netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów i utraty wartości aktywów za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. wyniosła 649.116 zł w porównaniu do 69.779 zł za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. i wynikała głównie z rozpoznania spadku wartości centrów handlowych należących do Grupy na skutek wpływu pandemii COVID-19 na działalność centrów handlowych.

POZOSTAŁE KOSZTY NETTO

Pozostałe koszty netto (pomniejszone o pozostałe przychody) wyniosły 3.760 zł za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z kosztem netto w wysokości 3.318 zł za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

ZYSK/(STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH, NETTO

Strata z tytułu różnic kursowych netto wyniosła 13.117 zł za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych netto w wysokości 1.878 zł za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. wzrost wynikał głównie ze znacznej dewaluacji lokalnych walut na skutek pandemii COVID-19 r.

PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe wyniosły 1.471 zł za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu z przychodami w wysokości 1.633 zł za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe wzrosły o 7.796 zł i wyniosły 156.653 zł za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. wobec 148.857 zł za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. Średnia ważona stopa procentowa wyniosła 2,3% w skali roku.

ZYSK/(STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM

Strata przed opodatkowaniem za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. wyniosła 351.914 zł w porównaniu do 396.410 zł zysku za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. Strata przed opodatkowaniem za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. wynikała głównie z rozpoznania straty z aktualizacji wartości aktywów wysokości 649.116 zł (w porównaniu do 69.779 zł zysku z aktualizacji wartości aktywów w analogicznym okresie 2019 r) oraz ze spadku zysku brutto z działalności operacyjnej na skutek pandemii COVID-19.

PODATEK DOCHODOWY

Zysk z tytułu podatku dochodowego za rok zakończonym 31 grudnia 2020 r. wyniósł 23.173 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 40.876 zł oraz zysk z tytułu podatku odroczonego w wysokości 64.049 zł.

ZYSK/(STRATA) NETTO

Strata netto za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. wyniosła 328.741 zł w porównaniu do 324.319 zł zysku za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. Strata netto za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. wynikała głównie w wyniku rozpoznania straty z aktualizacji wartości aktywów wysokości 649.116 zł (w porównaniu do 69.779 zł zysku z aktualizacji wartości aktywów w analogicznym okresie 2019 r.) oraz spadku zysku brutto z działalności operacyjnej na skutek pandemii COVID-19, co zostało częściowo skompensowane rozpoznania zysku z tytułu podatku dochodowego w wysokości 23.173 zł.

ANALIZA SEGMENTOWA

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

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

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

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów za lata zakończone 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku:

Portfolio	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku			Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	289.921	(85.419)	204.502	325.758	(88.105)	237.653
Belgrad	150.261	(37.714)	112.547	126.972	(28.616)	98.356
Budapeszt	97.457	(21.780)	75.677	103.990	(24.894)	79.096
Bukareszt	76.579	(13.197)	63.382	75.202	(13.337)	61.865
Zagrzeb	48.911	(16.375)	32.536	49.960	(16.732)	33.228
Sofia	48.577	(10.094)	38.483	47.755	(8.299)	39.456
Razem	711.706	(184.579)	527.127	729.637	(179.983)	549.654

Analiza segmentowa aktywów i zobowiązań za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 została przedstawiona w tabeli poniżej:

		Środki pieniężne		Aktywa	Kredyty, obligacje	Rezerwa z tytułu podatku		Zobowiąza-
	Nieruchomości	i depozyty	Inne	razem	i leasingi	odroczonego	Inne	nia razem
Polska	4.182.453	207.385	17.869	4.407.707	2.455.660	274.747	64.630	2.795.037
Belgrad	1.708.044	61.451	17.126	1.786.621	976.016	47.870	39.816	1.063.702
Budapeszt	1.484.600	688.708	21.597	2.194.905	1.033.078	56.485	81.299	1.170.862
Bukareszt	910.255	62.424	5.164	977.843	484.434	54.528	14.320	553.282
Zagrzeb	735.225	27.250	56.785	819.260	309.847	77.196	20.227	407.270
Sofia	826.552	53.573	5.016	885.141	430.155	38.474	31.611	500.240
Inne	43.938	78	83	44.099	-	-	5.265	5.265
Nie przydzielono	-	331.606	1.016	332.622	361.662	65.530	29.850	457.042
	9.891.067	1.432.475	124.656	11.448.198	6.050.852	614.830	287.018	6.952.700

Analiza segmentowa aktywów i pasywów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 została przedstawiona w tabeli poniżej:

		Środki pieniężne		Aktywa	Kredyty, obligacje	Rezerwa z tytułu podatku		Zobowiąza-
	Nieruchomości	i depozyty	Inne	razem	i leasingi	odroczonego	Inne	nia razem
Polska	4.166.508	163.522	21.557	4.351.587	2.199.681	300.650	44.740	2.545.071
Belgrad	1.721.367	78.471	23.954	1.823.792	923.264	57.788	83.232	1.064.284
Budapeszt	1.391.814	86.720	20.036	1.498.570	538.802	60.002	24.512	623.316
Bukareszt	933.766	45.046	8.266	987.078	469.593	54.696	20.411	544.700
Zagrzeb	682.919	18.333	52.490	753.742	250.017	74.686	30.495	355.198
Sofia	707.209	37.581	7.380	752.170	337.788	38.071	22.826	398.685
Inne	51.225	85	64	51.374	-	-	5.042	5.042
Nie przydzielono	-	523.311	1.473	524.784	644.095	41.094	13.300	698.489
	9.654.808	953.069	135.220	10.743.097	5.363.240	626.987	244.558	6.234.785

5.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

5.6.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

ŚRODKI PIENIĘŻNE NETTO Z (WYKORZYSTANE W) DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE NETTO WYKORZYSTANE W DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

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

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z (WYKORZYSTANE W) DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

5.6.2 Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. i 2019 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	445.925	435.849
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(349.041)	(621.869)
Zmniejszenie stanu depozytów krótkoterminowych	26.327	23.979
Otrzymane wpływy z wyłączenia gruntu	-	21.159
Nabycia udziałów w spółkach zależnych, nieruchomości oraz ziemi	(103.393)	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	286.996	346.006
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	-	184.101
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	4.236	3.683
Odsetki otrzymane	244	494
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(134.631)	(42.447)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Dystrybucja dywidendy	-	(162.832)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów oraz emisji obligacji	1.274.800	1.259.151
Splata pożyczek i kredytów oraz obligacji	(996.938)	(863.541)
Odsetki zapłacone	(142.536)	(130.788)
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	(720)	(7.474)
Koszty pozyskania pożyczek, kredytów oraz obligacji	(8.814)	(10.272)
Wypłata dywidendy udziałowcowi niekontrolującemu	(1.867)	(1.842)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	-	(1.844)
Zmniejszenie/ (zwiększenie) depozytów krótkoterminowych	(747)	(47.648)
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	123.178	32.910
Różnice kursowe z przeliczenia	55.755	(7.293)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	490.227	419.019
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	764.980	345.961
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	1.255.207	764.980

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wzrosły do 445.925 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 435.849 zł w okresie 12 miesięcy

zakończonym 31 grudnia 2019 r. Wzrost ten wynikał głównie z różnic kursowych z przeliczenia (wzmocnienie euro (waluty funkcjonalnej) wobec polskiego złotego) oraz ukończenia projektów: Ada Mall, Green Heart, Advance Business Center I oraz Matrix A w wysokości 39.900 zł jak również z realizacją akcji fantomowych, które wpłynęły na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w 2019 r. w kwocie 25.400 zł. Wzrost ten został częściowo skompensowany wpływem pandemii COVID-19 (spadkiem przychodów w wyniku ulgi w czynszach i opłatach z tytułu usług w wyniku restrykcji wprowadzanych przez rządy w zakresie ograniczenia działania centrów handlowych oraz wprowadzonych przez Grupę ulg i rabatów czynszowych) w wysokości 65.200 zł w połączeniu ze spadkiem przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej na skutek sprzedaży budynku GTC White House. i Neptun Office Center w wysokości 17.200 zł.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 134.631 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 42.447 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej w 2020 roku wynikały głównie z inwestycji w budynki biurowe i komercyjne w wysokości 349.041 zł, głównie na Green Heart (Belgrade), Advance Business Center (Sofia) Matrix (Zagrzeb) i Pillar (Budapeszt), (ii) wpływów ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 286.996 zł, (iii) zakupu ukończonych aktywów oraz ziemie w wysokości 95.421 zł, (iv) zmniejszenia stanu krótkoterminowych zablokowanych depozytów w wysokości 26.327 zł oraz (v) nabycia udziałów niekontrolujących w wysokości 7.972 zł.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 123.178 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 r., w porównaniu do 32.910 zł przepływów pieniężnych netto z działalności finansowej za okres 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w 2020 roku w działalności finansowej wynikały głównie z (i) wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 r., w wysokości 1.274.800 zł, głównie związanych z emisją obligacji w wysokości 490.600 zł, kredytami na projekty w budowie w wysokości 186.700 zł, refinansowaniem pożyczki dla Galeria Jurajska, w wysokości 558.938 zł; (ii) spłaty pożyczek i kredytów oraz obligacji w wysokości 996.938 zł, głównie związanej z refinansowaniem i pełną spłatą pożyczki dla Galerii Jurajskiej w wysokości 363.098 zł, częściową spłatą pożyczki dla Galerii Północnej w wysokości 42.604 zł, spłatą obligacji w wysokości 304.600 zł, spłatą kredytu dla projektu Spirala w wysokości 82.800 zł, jak również standardową amortyzacją kredytów w wysokości 170.696 zł; (iii) zapłaconych odsetek w wysokości 142.536 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia 2020 r. wyniosły 1.255.207 zł, w porównaniu do 764.980 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne w formie lokat bankowych.

5.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 31 grudnia 2020 r. 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 (CAPEX). Takie finansowanie opiera się o dostępną gotówkę, zysk operacyjny, sprzedaż aktywów i refinansowanie.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 5.880.931 zł, w porównaniu do 5.076.847 zł na dzień 31 grudnia 2019 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiło 5.820.611 zł, w porównaniu do 5.136.696 zł na dzień 31 grudnia 2019 r.

Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro. Inna waluta obejmuje obligacje korporacyjne (zapadające w latach 2022-23) denominowane w złotych oraz obligacje wyemitowane przez węgierską spółkę zależną denominowane w HUF (zapadające w roku 2030 r.).

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy wyniósł 45% na dzień 31 grudnia 2020 r., w porównaniu do 44% na dzień 31 grudnia 2019 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika poniżej 50%.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. 95% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową, SWAPy walutowo-procentowe i CAP.

DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA

Na rynkach CEE i SEE spółki deweloperskie, w tym Spółki Zależne, zazwyczaj finansują inwestycje dotyczące nieruchomości 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.

W nawiązaniu do wybuchu epidemii Covid-19, zarząd przygotował oraz przeanalizował prognozowane przepływy pieniężne oparte na pewnych hipotetycznych, ostrożnych założeniach, aby dokonać oceny zasadności założenia o kontynuacji działalności w obliczu obecnej sytuacji na rynku. Wspomniana analiza zakłada przyspieszenie spłat pewnych pożyczek, negatywny wpływ na przychód operacyjny netto, a także inne zrównoważone środki działania, które zarząd może powziąć w celu zmniejszenia ryzyka, włączając w to działalność inwestycyjną jak i wypłatę dywidendy.

Opierając się na swojej analizie, bieżącej płynności Spółki i założeniach budżetowych, zarząd doszedł do wniosku, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest minimum kolejnych 12 miesięcy. Zarząd wskazuje, że trudno jest przewidzieć krótko-, średnio oraz długoterminowy wpływ na warunki makroekonomiczne, rynki finansowe oraz działalność Spółki, jednakże spodziewany wpływ może być istotny. Wnioski zarządu zostaną odpowiednio zaktualizowane i mogą ulegać zmianą.

Więcej informacji dotyczących wpływu epidemii Covid-19 jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 r. w *Nocie 36 COVID-19*

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

W dniu 7 grudnia 2020 r. GTC Real Estate Development Hungary Zrt wyemitował 10-letnie „zielone obligacje” o łącznej wartości nominalnej 110.000 euro denominowanych w forintach w celu sfinansowania projektów dotyczących nieruchomości oraz w celu refinansowania. Obligacje są w całości i nieodwołalnie gwarantowane przez GTC SA. (patrz raport bieżący nr 32/2020).

Na dzień 31 grudnia 2020 r. wpływy z emisji nie zostały jeszcze przydzielone. Wpływy netto z emisji obligacji wyniosły 487.000 zł (109.200 euro) zostaną przeznaczone na refinansowanie kredytów na nieruchomości oraz sfinansowanie przebudowy, budowy i nabycia aktywów posiadających certyfikaty BREEAM (na poziomie Very good lub wyższym) oraz LEED (na poziomie Gold lub wyżej) zgodnie z wytycznymi Green Bond Framework jak również na refinansowanie istniejącego zadłużenia.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

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

W grudniu 2020 r., Spółka udzieliła gwarancji na emisję „zielonych obligacji” przez GTC Real Estate Development Hungary Zrt. o wartości nominalnej 110.000 euro denominowanych w HUF.

W normalnym toku swojej działalności Grupa udziela gwarancji na rzecz osób trzecich, które na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiły 0 zł (0 euro).

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

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

9. Zobowiązania pozabilansowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r., Grupa posiadała zobowiązania związane z przyszłymi pracami budowlanym w kwocie 185.000 zł (40.000 euro) oraz odpowiednio 328.000 zł (77.000 euro). Grupa zakłada, że zobowiązania te będą finansowane z dostępnych środków pieniężnych, bieżących instrumentów finansowania, innych zewnętrznych źródeł oraz przyszłych płatności wynikających z istniejących umów sprzedaży oraz umów sprzedaży, które zostaną zawarte w przyszłości.

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. 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. Ponadto, w ramach ostrożności, zarząd objął odpisem również związane z tym zabezpieczenie w wysokości 1,000 euro przekazane Ministerstwu jako gwarancję ukończenia pola golfowego. Na dzień 31 grudnia 2020 r. wartość księgowa inwestycji w projekt Marlera Golf została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na 31.400 zł (6.800 euro).

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

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

11. Informacje na temat zarządzania ryzykiem

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

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

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2019 r. i 2020 r. 95% pożyczek Grupy jest i było zabezpieczonych.

Zmiana o 50 p.p. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany straty przed opodatkowaniem o 9.331 tysięcy złotych (2.022 tysięcy euro).

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 wpływów oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do waluty, w jakiej dokonano wydatku.

Kursy walut na dzień 31 grudnia 2020 i 2019 roku były następujące:

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
PLN / EUR	4,6148	4,2585

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

		2020				2019			
		PLN/Euro				PLN/Euro			
Kurs	/	5,0763	4,8455	4,3841	4,1533	4,6844	4.4714	4.0456	3.8327
procent zmiany		(+10%)	(+5%)	(-5%)	(-10%)	(+10%)	(+5%)	(-5%)	(-10%)
Środki pieniężne i depozyty zablokowane		(19.857)	(9.926)	9.926	19.857	(34.515)	(17.260)	17.260	34.515
Należności z tytułu dostaw i inne należności		(1.629)	(812)	812	1.629	(2.210)	(1.103)	1.103	2.210
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania		4.855	2.427	(2.427)	(4.855)	3.483	1.742	(1.742)	(3.483)
Leasing gruntów		14.638	7.319	(7.319)	(14.638)	14.845	7.423	(7.423)	(14.845)

Grupa nie identyfikuje ryzyka kredytowego związanego z obligacjami denominowanymi w PLN i HUF. Wpływ wahań kursów innych walut oraz wpływ wymienionych walut na inne niż wskazane wyżej pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej jest nieistotny.

RYZIKO KREDYTOWE

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

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

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

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

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

RYZIKO PŁYNNOŚCI

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (według definicji zawartej w MSSF) w kwocie 1.255.000 zł (272.000 euro). Jak opisano powyżej, Grupa stara się efektywnie zarządzać wszystkimi zobowiązaniami i obecnie analizuje plany finansowania związane z: (i) obsługą finansowania istniejącego portfolio aktywów; (ii) nakładami inwestycyjnymi oraz (iii) budową nieruchomości komercyjnych. Finansowanie odbywać się będzie przez dostępne środki pieniężne, zysk z działalności operacyjnej, sprzedaż aktywów oraz refinansowanie. 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 kształtuje się następująco (w milionach złotych) (kwoty nie są dyskontowane):

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
	r.	r.
Pierwszy rok	1.006	1.069
Drugi rok	974	805
Trzeci rok	941	847
Czwarty rok	1.255	843
Piąty rok	715	1.150
Kolejne okresy	1.348	835
	6.239	5.549

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.

Daty zapadalności bieżących zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2020 r. były następujące:

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesięcy do 1 roku
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	125.979	-	29.022	27.250	69.707
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	892.618	-	88.992	230.159	573.467
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	7.158	-	7.158	-	-
Depozyty od najemców	8.260	-	688	2.067	5.505
Zobowiązania z tytułu leasingu	752	-	-	189	563
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	19.475	-	351	51	19.073
Instrumenty pochodne	15.529	-	-	3.881	11.648
	1.069.771	-	126.211	263.597	679.963

Część kredytów, tymczasowo sklasyfikowana jako zobowiązania krótkoterminowe, była refinansowana po dniu bilansowym (szczegóły w nocie 37 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.).

Daty zapadalności bieżących zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2019 roku były następujące:

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesięcy do 1 roku
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	158.799	-	28.425	61.212	69.162
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	959.653	-	8.368	473.426	477.859
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	7.738	-	7.738	-	-
Depozyty od najemców	6.835	-	498	1.844	4.493
Zobowiązania z tytułu leasingu	886	-	-	222	664
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6.567	-	1.746	-	4.821
Instrumenty pochodne	15.923	-	282	3.696	11.945
	1.156.401	-	47.057	540.400	568.944

WARTOŚĆ GODZIWA

Na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r. wszystkie kredyty i pożyczki oprocentowane były przy użyciu zmiennej stopy procentowej (jednakże na dzień 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. 95% 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 zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Na 31 grudnia 2020 r. i na dzień 31 grudnia 2019 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 wartości godziwej. W ciągu lat zakończonych 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r. nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

RYZYKO CENY

Grupa jest narażona na możliwe fluktuacje cen występujące na rynkach, na których działa. To z kolei może mieć wpływ na wyniki z jej działalności (ze względu na zmiany rynkowych stawek czynszu oraz poziom wynajęcia nieruchomości). Dalsze ryzyka zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z dnia 31 grudnia 2020 r.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest zapewnienie wzrostu operacyjnego i wzrostu w zakresie wartości poprzez ostrożne zarządzanie kapitałem i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają działalność operacyjną Grupy i maksymalizują jej wartość dla akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i dostosowuje ją do dynamicznych warunków ekonomicznych. Obserwując strukturę kapitału, Grupa podejmuje decyzje na temat polityki dźwigni finansowej, pozyskiwania i spłat pożyczek, inwestycji lub umorzeniu inwestycji w aktywa, polityki dywidendowej i podwyższania kapitału, jeśli zajdzie taka potrzeba.

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2020 r. oraz w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 r. nie wprowadzono żadnych zmian do zasad, polityk i procesów zarządzania kapitałem.

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

	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
(1) Kredyty, po potrąceniu środków pieniężnych i depozytów (*)	4.380.331	4.177.175
(2) Nieruchomości inwestycyjne (z wyłączeniem leasingu gruntów), grunty, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz budynki na własny użytek	9.687.850	9.458.103
LTV [(1)/(2)]	45.20%	44.20%

(*) Z wyłączeniem pożyczek od udziałów niekontrolujących oraz odroczonej emisji obligacji.

12. Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi

12.1 Polityka wynagrodzeń

W dniu 27 sierpnia 2020 r. walne zgromadzenie akcjonariuszy przyjęło Politykę Wynagrodzeń Grupy GTC. Polityka Wynagrodzeń reguluje zasady wynagradzania członków zarządu i rady nadzorczej.

ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

Zgodnie z Polityką Wynagrodzeń wynagrodzenie członków zarządu jest ustalane przez radę nadzorczą na poziomie odpowiednim do zajmowanych przez poszczególnych członków pozycji w zarządzie i związanym z tym obowiązkiem. Poziom wynagrodzenia uzależniony jest również od pełnionych dodatkowych funkcji, kwalifikacji i doświadczenia zawodowego członków oraz aktualnej sytuacji rynkowej i gospodarczej, a także sytuacji finansowej i operacyjnej oraz potrzeb Spółki.

Członkom zarządu przysługują następujące składniki wynagrodzenia: (i) wynagrodzenie stałe; (ii) wynagrodzenie zmienne w formie Rocznej Premii; (iii) akcje fantomowe lub inne programy motywacyjne oparte na akcjach Spółki lub zmianach cen tych akcji, które zostaną ustalone w przyszłości przez walne zgromadzenie lub radę nadzorczą; (iv) wynagrodzenie za przestrzeganie klauzuli o zakazie konkurencji; oraz (v) odprawa związana z rozwiązaniem stosunku prawnego ze Spółką.

W odniesieniu do zmiennych składników wynagrodzenia w postaci Rocznej Premii, określonej w Polityce Wynagrodzeń, ma ona charakter motywacyjny i nagradzający członków Zarządu za pełnienie ich funkcji, wywiązywanie się z obowiązków i dostarczanie doskonałych wyników. Cele Rocznej Premii i związane z nimi wypłaty odzwierciedlają szereg założeń co do poziomów wyników. Członkom zarządu przysługuje Roczna Premia, jeżeli osiągną minimalny poziom wyznaczonych celów w danym roku obrotowym. Roczna Premia powinna stanowić określony procent lub część maksymalnej kwoty premii, określonej w umowie z danym członkiem zarządu, w zależności od stopnia realizacji założonych celów. Roczna Premia przyznawana członkom zarządu określana jest przez radę nadzorczą.

Roczna Premia jest wypłacana po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego przez radę nadzorczą Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego Raportu roczna premia za wyniki za rok 2020 nie została jeszcze wypłacona.

Ponadto członkowie zarządu mogą otrzymywać i otrzymywali w 2020 r. dodatkowe świadczenia, takie jak: (i) prywatna opieka medyczna, w tym dla członków rodziny; oraz (ii) korzystanie z samochodów służbowych, telefonów służbowych i innych urządzeń elektronicznych do celów prywatnych oraz pokrywanie ich kosztów.

Członkowie zarządu mogą również otrzymać wynagrodzenie za przestrzeganie zakazu konkurencji po zakończeniu współpracy. Spółka skorzystała z prawa do odstąpienia od takiego zakazu konkurowania i takie wynagrodzenie nie zostało wypłacone byłym członkom zarządu.

W roku obrotowym 2020, zgodnie z przyjętą przez Spółkę Polityką Wynagradzania, członkowie zarządu otrzymywali wynagrodzenie zasadnicze stałe oraz wynagrodzenie zmienne, zgodnie z umową zawartą ze Spółką lub inny podmiot z grupy kapitałowej Spółki.

Ustalenie związku pomiędzy wynagrodzeniem członka zarządu w postaci akcji fantomowych, a wzrostem kursu akcji Spółki łączy interes osobisty tych członków z interesem akcjonariuszy. Realizacja strategii Spółki i zaangażowanie w długoterminowe interesy powinny pozytywnie wpłynąć na notowania akcji Spółki, co z kolei powinno przełożyć się na wyższe wynagrodzenia członków zarządu. Dodatkowo takie rozwiązanie zwiększa motywację członków zarządu, ułatwia ich utrzymanie w Spółce, a tym samym przyczynia się do stabilności Spółki.

ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Członkom rady nadzorczej z tytułu pełnienia swoich funkcji przysługuje jedynie stałe wynagrodzenie miesięczne, a w przypadku pełnienia dodatkowych funkcji w oddzielnym Komitecie (komitetach), przysługuje im dodatkowe stałe miesięczne wynagrodzenie. Wysokość powyższego wynagrodzenia ustala walne zgromadzenie. Członkom rady nadzorczej nie przysługują uzależnione od wyników zmienne składniki wynagrodzenia ani inne korzyści finansowe lub pozafinansowe.

W 2020 r. nastąpiły zmiany w składzie rady nadzorczej. Wynagrodzenie wypłacane członkom rady nadzorczej było przyznawane i wypłacane zgodnie z Polityką Wynagrodzeń. Członkowie rady nadzorczej otrzymywali jedynie wynagrodzenie stałe z tytułu pełnienia funkcji członka rady nadzorczej oraz w niektórych przypadkach dodatkowe wynagrodzenie z tytułu pełnienia dodatkowych funkcji w odrębnym Komitecie (komitetach) rady nadzorczej.

12.2 Program motywacyjny

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

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

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

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
6,11	100.000	751.200	851.200
6,31	4.275.000	20.000	4.295.000
Razem	4.375.000	771.200	5.146.200

Na dzień 31 grudnia 2020 r. wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Ostatni rok wykonania	Liczba akcji fantomowych
2021	500.000
2022	220.000
2023	4.426.200
Razem	5.146.200

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Ostatni rok wykonania	Liczba akcji fantomowych
2020	50.000
2021	1.837.400
2022	330.000
Razem	2.217.400

Liczba akcji fantomowych została zmieniona w następujący sposób:

Liczba akcji fantomowych na dzień 1 stycznia 2020 r.	2.217.400
Przyznane w ciągu roku	4.275.000
Zrealizowane w ciągu roku	(1.346.200)
Liczba akcji fantomowych na dzień 31 grudnia 2020 roku	5.146.200

12.2.1 System kontroli programu motywacyjnego

Każde przyznanie praw do akcji fantomowych dla członków zarządu w ramach programu akcji fantomowych oraz ustalenie ich warunków jest sprawdzane i zatwierdzane przez komitet ds. Wynagrodzeń i radę nadzorczą. Wynagrodzenie dla kluczowej kadry kierowniczej Spółki ustalane są przez zarząd.

12.3 Liczba pracowników

Liczba pracowników (pełne etaty) zatrudnionych w spółkach Grupy wynosiła 209 na dzień 31 grudnia 2020 r. i 197 na dzień 31 grudnia 2019 r.

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.

12.5 Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi

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

12.6 Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów

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

12.7 Wynagrodzenia członków zarządu i członków rady nadzorczej

ZARZĄD

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków zarządu za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie stałe ¹ (EUR) (nie w tysiącach)	Wynagrodzenie zmienne ¹ (EUR) (nie w tysiącach)	Liczba przyznanych akcji fantomowych (nie w tys.)
Yovav Carmi	16 kwietnia- 31 grudnia 2020 r.	219.284	-	150.000
Erez Boniel	1 stycznia – 28 lipca 2020 r.	408.177	358.564	300.000
Ariel Ferstman	28 lipca - 31 grudnia 2020 r.	99.515	-	-
Thomas Kurzmann	1 stycznia - 23 czerwca 2020 r.	249.444	599.213	500.000
Gyula Nagy	1 lipca - 31 grudnia 2020 r.	18.000	-	-
Robert Snow	23 czerwca - 31 grudnia 2020 r.	166.480	-	100.000

¹Wynagrodzenie (oraz opłaty dla jednostek, w których dysponent jest kluczowym członkiem kadry) składa się z wynagrodzenia podstawowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 i premii wypłaconej za obecny i poprzedni rok ponad program akcji fantomowych Grupy nabytych w 2020 r., zgodnie z opisem w Punkt 12.2. Program motywacyjny.

W 2020 r. skład zarządu uległ następującym zmianom:

- w dniu 16 kwietnia 2020 r. rada nadzorcza Spółki powołała pana Yovava Carmi na członka zarządu Spółki (patrz raport bieżący nr 7/2020);
- W dniu 22 czerwca 2020 r. rada nadzorcza Spółki odwołała Thomasa Kurzmann ze stanowiska członka zarządu Spółki oraz powołała Roberta Snow na stanowisko członka zarządu Spółki ze skutkiem od momentu otrzymania przez Spółkę zawiadomienia przekazanego przez spółkę LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. dotyczącego pośredniego zbycia akcji w kapitale zakładowym Spółki wskutek zbycia przez spółkę LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki GTC DUTCH HOLDINGS B.V. (patrz raporty bieżące nr 11/2020 i 13/2020);
- w dniu 1 lipca 2020 r. rada nadzorcza Spółki powołała pana Gyulę Nagy na członka zarządu Spółki (patrz raport bieżący nr 16/2020);

- w dniu 28 lipca 2020 r. Spółka poinformowała, że kadencja pana Ereza Boniel jako członka zarządu Spółki wygasa ze skutkiem natychmiastowym, za obopólną zgodą (patrz raport bieżący nr 18/2020);
- w dniu 28 lipca 2020 r. rada nadzorcza Spółki powołała pana Ariela Alejandro Ferstman na członka zarządu Spółki (patrz raport bieżący nr 18/2020);
- W dniu 18 września 2020 r. rada nadzorcza Spółki powołała pana Yovava Carmi na stanowisko prezesa zarządu Spółki pan Carmi jest członkiem zarządu Spółki od 16 kwietnia 2020 r. (patrz raport bieżący nr 25/2020).

RADA NADZORCZA

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków rady nadzorczej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie¹ (EUR) (nie w tys.)	Liczba przyznanych akcji fantomowych (nie w tys.)
Zoltán Fekete	23 czerwca - 31 grudnia 2020 r.	13.394	-
János Péter Bartha	23 czerwca - 31 grudnia 2020 r.	12.689	-
Péter Bozó	23 czerwca - 8 grudnia 2020 r.	9.944	-
Olivier Brahin	1 stycznia - 23 czerwca 2020 r.	-	-
Lóránt Dudás	8 grudnia – 31 grudnia 2020 r.	1.393	-
Jan-Christoph Düdden	1 stycznia - 23 czerwca 2020 r.	-	-
Balázs Figura	23 czerwca - 31 grudnia 2020 r.	11.279	-
Mariusz Grendowicz	1 stycznia - 31 grudnia 2020 r.	26.998	-
Patrick Haerle	1 stycznia - 23 czerwca 2020 r.	-	-
Christian Harlander	16 kwietnia - 23 czerwca 2020 r.	-	-
Alexander Hesse	1 stycznia – 16 kwietnia 2020 r.	-	-
Marcin Murawski	1 stycznia - 31 grudnia 2020 r.	28.348	-
Katharina Schade	1 stycznia - 23 czerwca 2020 r.	-	-
Bálint Szécsényi	23 czerwca - 31 grudnia 2020 r.	11.279	-
Ryszard Wawryniewicz	1 stycznia - 31 grudnia 2020 r.	22.698	-

W 2020 r. skład rady nadzorczej uległ następującym zmianom:

- W dniu 9 kwietnia 2020 r., pan Alexander Hesse, przewodniczący rady nadzorczej, złożył rezygnację z zasiadania w radzie nadzorczej ze skutkiem na dzień 16 kwietnia 2020 r. (patrz raport bieżący nr 5/2020);
- w dniu 16 kwietnia 2020 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V. powołała pana Christiana Harlander na członka rady nadzorczej (patrz raport bieżący nr 6/2020);
- w dniu 16 kwietnia 2020 r. rada nadzorcza wybrała pana Jana Christopha Düdden na przewodniczącego rady nadzorczej.;
- w dniu 23 czerwca 2020 r. otrzymał rezygnacje następujących pięciu osób z funkcji członków rady nadzorczej Spółki: Jana-Christopha Düdden, Oliviera Brahin, Patricka Haerle, Christiana Harlander oraz Kathariny Schade ze skutkiem od momentu otrzymania przez Spółkę zawiadomienia przekazanego przez spółkę LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. dotyczącego pośredniego zbycia akcji w kapitale zakładowym Spółki wskutek zbycia przez spółkę LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki GTC DUTCH HOLDINGS B.V. (patrz raporty bieżące nr 12/2020 i 13/2020);
- w dniu 23 czerwca 2020 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V., powołała panów: Dr. Zoltána Fekete, Balázsa Figura, Dr. Jánosa Pétera Bartha, Bálinta Szécsényi, Pétera Bozó na stanowiska członków rady nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 14/2020);
- w dniu 1 lipca 2020 r. rada nadzorcza Spółki wybrała pana Zoltána Fekete na przewodniczącego rady nadzorczej;
- w dniu 8 grudnia 2020 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V., odwołał pana Pétera Bozó ze stanowiska członka rady nadzorczej Spółki i powołał pana Lóránta Dudás a stanowiska członka rady nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym. (patrz raport bieżący nr 33/2020).

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

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

13. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej

AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków zarządu na dzień 13 marca 2021 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 2019 r.) w dniu 24 listopada 2020 r.

Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków zarządu.

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień 23 marca 2021 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 24 listopada 2020 r. (nie w tys.)
Yovav Carmi	0	0	Bez zmian
Ariel Ferstman	5.240	524	Bez zmian
Gyula Nagy	0	0	Bez zmian
Robert Snow	0	0	Bez zmian
Razem	5.240	524	

AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków rady nadzorczej na dzień 13 marca 2021 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 2019 r.) w dniu 24 listopada 2020 r.

Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków rady nadzorczej.

Członek rady nadzorczej	Liczba akcji na dzień 23 marca 2021 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 24 listopada 2020 r. (nie w tys.)
Zoltán Fekete	0	0	Bez zmian
János Péter Bartha	0	0	Bez zmian
Péter Bozó ¹	0	0	Bez zmian
Lóránt Dudás ²	0	0	Bez zmian
Balázs Figura	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	13.348	1.335	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Bálint Szécsényi	0	0	Bez zmian
Ryszard Wawryniewicz	0	0	Bez zmian
Razem	13.348	1.335	

¹ Stan na dzień 8 grudnia 2020 r.

² Zmiana od dnia 8 grudnia 2020 r.

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 2020 r. Nota 33 *Transakcje z Jednostkami Powiązanymi*.

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

W dniu 31 marca 2020 r. Spółka spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000235 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 18.496 euro.

W dniu 14 czerwca 2020 r. Spółka spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000243 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 40.000 euro.

W dniu 18 grudnia 2020 r. Spółka spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000268 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 10.104 euro.

W dniu 13 lutego 2020r. GTC CTWA podpisała nową umowę pożyczki z Erste Group Bank AG i Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG na refinansowanie istniejącej pożyczki Galerii Jurajskiej oraz dodatkowe finansowanie w wysokości 197.800 zł (46.000 euro), do łącznej kwoty 559.000 zł (130.000 euro). Kredyt wygasa 31 marca 2025 r.

W dniu 7 grudnia 2020 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt wyemitowała 10-letnie „zielone obligacje” o łącznej wartości nominalnej 110.000 euro denominowane w forintach w celu sfinansowania projektów związanych z nieruchomościami oraz refinansowania istniejącego długu. Obligacje są w pełni i nieodwołalnie gwarantowane przez Spółkę i zostały wyemitowane z rentowością 2,33% i rocznym stałym kuponem 2,25%. Obligacje są amortyzowane w wysokości 10% w skali roku począwszy od 7 roku, przy czym 70% wartości jest spłacane w terminie zapadalności 7 grudnia 2030 r.

W dniu 8 grudnia 2020 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt. zawarła z trzema bankami umowy na swapy walutowo-procentowe, aby zabezpieczyć całkowite zobowiązanie z tytułu „zielonych obligacji” przed wahaniami kursów walut. „Zielone obligacje” zostały zabezpieczone do euro, a stały roczny kupon został zamieniony na roczną stałą stopę procentową w wysokości 0,99%.

W październiku 2020, Grupa spłacił w całości pozostałą do spłaty kwotę pożyczki dla Budynku Spiral w Erste Bank. Wartość kredytu wynosiła 82.800 zł (18.645 euro).

Wszystkie podpisane w roku 2020 umowy kredytowe były denominowane w euro a oprocentowanie bazowało na marży powiększonej o wskaźnik Euribor. Średniej efektywnej stopy procentowej dla kredytów Grupy wynosi 2,3% w skali roku.

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

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

17. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych

Nie ma żadnego istotnego postępowania ani postępowań zbiorowych przed sądem lub organem administracji publicznej z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych.

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

W dniu 13 lutym 2020r. GTC CTWA podpisała nową umowę pożyczki z Erste Group Bank AG i Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG na refinansowanie istniejącej pożyczki Galerii Jurajskiej oraz dodatkowe finansowanie w wysokości 197.800 zł (46.000 euro), do łącznej kwoty 559.000 zł (130.000 euro). (patrz raport bieżący nr 3/2020).

W dniu 17 września 2020 r. spółka zależna GTC (Centrum Światowida Sp. z o.o.), zarządzająca centrum handlowym Galeria Północna, zawarła aneks do umowy kredytowej z Bankiem Pekao SA w celu złagodzenia covenantów dotyczących wskaźnika DSCR (wskaźnik pokrycia zadłużenia) oraz naprawienie naruszenia wskaźnika LTV (wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości). Zgodnie z aneksem spółka dokonała przedpłaty części kredytu pozostającej do spłaty w kwocie 9.500 euro oraz zobowiązała się spłacić dodatkowo do 3.000 euro w ciągu 12 miesięcy od dnia podpisania aneksu. Kowenant dotyczący wskaźnika DSCR został złagodzony na okres 18 miesięcy od dnia podpisania aneksu. Na dzień niniejszego Raportu wszystkie kowenanty są spełnione. (patrz raport bieżący nr 24/2020).

W dniu 7 grudnia 2020 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt wyemitowała 10-letnie „zielone obligacje” o łącznej wartości nominalnej 110.000 euro denominowane w forintach w celu sfinansowania projektów związanych z nieruchomościami oraz refinansowania istniejącego długu. Obligacje są w pełni i nieodwołalnie gwarantowane przez Spółkę i zostały wyemitowane z rentowością 2,33% i rocznym stałym kuponem 2,25%. Obligacje są amortyzowane w wysokości 10% w skali roku począwszy od 7 roku, przy czym 70% wartości jest spłacane w terminie zapadalności 7 grudnia 2030 r.

Obligacje (ISIN kod: HU0000360102GTC) zostały dopuszczone do obrotu na rynku XBond w Budapeszcie. (patrz raport bieżący nr 32/2020).

19. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

W kwietniu 2020 r. Spółka zawarła umowę z BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k z siedzibą w Warszawie przy ul Postępu 12 („BDO”), 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 2020 r. i 2021 r. Dodatkowo do tej umowy Grupa zawarła kilkadziesiąt umów z BDO w różnych krajach w celu zbadania spółek zależnych Grupy.

Firma audytorska została wybrana uchwałą rady nadzorcza Spółki z dnia 29 kwietnia 2020 r.

W latach 2002 – 2019 Spółka korzystała z usług Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. sp. k („Ernst & Young”) w zakresie przeglądu i badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy.

Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych dla Grupy przez DBO i Ernst & Young oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
	PLN	PLN
Za badanie i przegląd sprawozdań finansowych	1.950	2.427
Usługi doradztwa podatkowego i inne usługi doradcze	-	-
Razem	1.950	2.427



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

SPRAWOZDANIE W SPRAWIE STOSOWANIA ZASAD

ŁADU KORPORACYJNEGO

ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ **31 GRUDNIA 2020 R.**

SPIS TREŚCI

1. Zasady ładu korporacyjnego, którym podlega emitent i miejsce, w którym ten zbiór zasad jest dostępny publicznie.....	3
2. Zasady ładu korporacyjnego, od stosowania których emitent odstąpił, w tym powody odstąpienia.....	3
3. Główne cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	4
4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów w walnym zgromadzeniu.....	5
5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień	6
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.....	7
7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A.....	7
8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.....	8
9. Opis zasad zmian statutu Spółki.....	8
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.....	9
11. Skład osobowy organów Spółki i zmiany w poprzednim roku obrotowym oraz opis funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych lub administracyjnych Spółki i jej komitetów.	11
12. Firma audytorska	19
13. Polityka różnorodności stosowana do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących	21

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 2020 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>.

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.

Staramy się dołożyć wszelkich możliwych starań aby stosować wszystkie zasady ładu korporacyjnego

W roku zakończonym 31 grudnia 2020, Spółka przestrzegała wszystkich zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Wyjątek stanowił okres od początku roku do dnia 18 marca 2020 r. kiedy to Spółka nie przestrzegała zasady II.Z.3. („Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej spełnia kryteria niezależności, o których mowa w zasadzie II.Z.4.”). W dniu 20 grudnia 2019 r. Spółka otrzymała zawiadomienie iż w dniu 19 grudnia 2019 r. Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień" zmniejszył swój poniżej 10% ogólnej liczby głosów i akcji Spółki. Na skutek czego zgodnie z art. 9 pkt 2 statutu Spółki wygaśł mandat pana Ryszarda Koper jako członka rady nadzorczej Spółki. Pan Ryszard Koper był jednym z dwóch członków rady nadzorczej, którzy spełniali kryteria niezależności. Na skutek czego od dnia 20 grudnia 2019 r. Spółka przestała przestrzegać zasady II.Z.3. W dniu 18 marca 2020 Pan Ryszard Wawryniewicz złożył oświadczenie że spełnia kryteria niezależnego członka rady nadzorczej, w wyniku czego Spółka ponownie przestrzegała wszystkich zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

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.

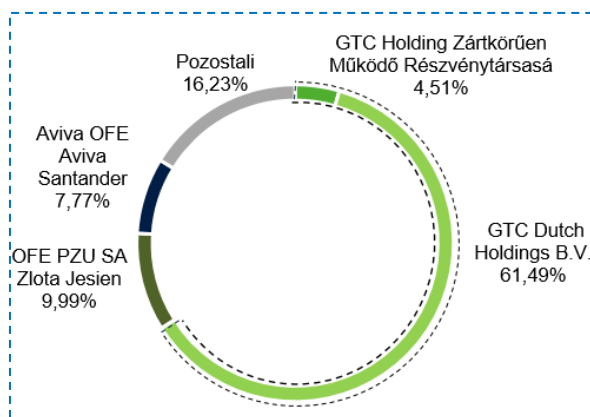
System kontroli budżetowej opiera się na miesięcznych i rocznych sprawozdaniach finansowych i operacyjnych. Wyniki finansowe są regularnie monitorowane.

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.

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 2020 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	Zmiana liczby posiadanych akcji od 24 listopada 2020 r. (nie w tys.)
GTC Dutch Holdings B.V.	298.575.091	61,49%	298.575.091	61,49%	Bez zmiany
GTC Holding					Bez zmiany
Zártkörűen Működő Részvénytársaság ¹	21.891.289	4,51%	21.891.289	4,51%	
OFE PZU Złota Jesień ²	48.555.169	10,00%	48.555.169	10,00%	Bez zmiany
AVIVA OFE Aviva	37.739.793	7,77%	37.739.793	7,77%	Bez zmiany
Santander					
Pozostali	78.793.780	16,23%	78.793.780	16,23%	Bez zmiany
Razem	485.555.122	100,00%	485.555.122	100,00%	

¹ posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki oraz pośrednio przez GTC Dutch Holdings B.V. 298.575.091 akcji Spółki. Spółka GTC Dutch Holdings B.V. jest spółką w 100% kontrolowaną przez GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

² posiada poniżej 10% liczby głosów, dokładnie 9,9999%

W dniu 23 czerwca 2020 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o zmianie stanu posiadania akcji Spółki zgodnie z przepisem art. 69 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 87 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych od LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. („LSREF”) oraz Lone Star Real Estate Partners III, L.P. („Lone Star”). Zgodnie z treścią zawiadomienia w dniu 23 czerwca 2020 r., w wyniku zbycia udziałów posiadanych przez LSREF w kapitale zakładowym GTC Dutch Holdings B.V. (akcjonariusza większościowego Spółki) na rzecz GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság, doszło do pośredniego zbycia przez LSREF oraz Lone Star 298.575.091 akcji Spółki, stanowiących 61,49% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 298.575. głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowi 61,49% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. (patrz raport bieżący nr 13/2020).

W dniu 27 października 2020 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie, Węgry („GTC Holding Zrt”) zawiadomienie o osiągnięciu 66% ogólnej liczby głosów w Spółce. Wyżej opisane nabycie akcji Spółki nastąpiło w wyniku zawarcia w dniu 22 października 2020 r. i rozliczenia w dniu 23 października 2020 r. (dotyczy akcji nabytych od akcjonariuszy spoza RPA) oraz w dniu 27 października 2020 r. (w odniesieniu do akcji nabytych od akcjonariuszy Spółki z RPA)

transakcji nabycia akcji Spółki w związku z rozliczeniem ogłoszonego przez GTC Holding Zrt w dniu 7 września 2020 r. wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki. W wyniku w/w transakcji, GTC Holding Zrt posiada łącznie 320.466.380 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 320.466.380 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 66% kapitału zakładowego Spółki i 66% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki:

- bezpośrednio posiada 21.891.289 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 21.891.289 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 4,51% kapitału zakładowego Spółki i 4,51% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, oraz
- pośrednio poprzez GTC Dutch Holdings B.V. posiada 298.575.091 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 298.575.091 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 61,49% kapitału zakładowego Spółki i 61,49% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki (patrz raport bieżący nr 28/2020).

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z Art. 10 statutu zarząd składa liczy 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 wchodzą w zakres działalności zarządu, chyba że należą do kompetencji rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia z mocy przepisów prawa lub statutu.

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

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

9. Opis zasad zmian statutu Spółki

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

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

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

Walne zgromadzenie akcjonariuszy podejmuje uchwały dotyczące w szczególności następujących kwestii:

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

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

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

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

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

ZARZĄD

Skład zarządu

Obecnie zarząd Spółki składa się z czterech członków. W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowiska, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków zarządu na dzień 31 grudnia 2020 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok wygaśnięcia kadencji
Yovav Carmi ¹	Prezes zarządu	2020	2020	2023
Ariel Ferstman	Członek zarządu oraz CFO	2020	2020	2023
Gyula Nagy	Członek zarządu	2020	2020	2023
Robert Snow	Członek zarządu	2020	2020	2023

¹ Pan Yovav Carmi był członkiem zarządu Spółki w latach 2011-2015.

W 2020 r. skład zarządu uległ następującym zmianom:

- w dniu 16 kwietnia 2020 r. rada nadzorcza Spółki powołała pana Yovava Carmi na członka zarządu Spółki (patrz raport bieżący nr 7/2020);
- W dniu 22 czerwca 2020 r. rada nadzorcza odwołała Thomasa Kurzmanna ze stanowiska członka zarządu Spółki oraz powołała Roberta Snow na stanowisko członka zarządu Spółki ze skutkiem od momentu otrzymania przez Spółkę zawiadomienia przekazanego przez LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. dotyczącego pośredniego zbycia akcji w kapitale zakładowym Spółki wskutek zbycia przez LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki GTC DUTCH HOLDINGS B.V. (patrz raporty bieżące nr 11/2020 i 13/2020);
- w dniu 1 lipca 2020 r. rada nadzorcza Spółki powołała pana Gyulę Nagy na członka zarządu Spółki (patrz raport bieżący nr 16/2020);

- w dniu 28 lipca 2020 r. Spółka poinformowała, że kadencja pana Ereza Boniel jako członka zarządu Spółki wygasa ze skutkiem natychmiastowym, za obopólną zgodą (patrz raport bieżący nr 18/2020);
- w dniu 28 lipca 2020 r. rada nadzorcza Spółki powołała pana Ariela Alejandro Ferstman na członka zarządu Spółki (patrz raport bieżący nr 18/2020);
- W dniu 18 września 2020 roku rada nadzorcza Spółki powołała pana Yovava Carmi na stanowisko Prezesa zarządu Spółki pan Carmi jest członkiem zarządu Spółki od 16 kwietnia 2020 r.(patrz raport bieżący nr 25/2020).

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 2020 r. rada nadzorcza składa się z ośmiu członków.

W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowisko, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków rady nadzorczej na dzień 31 grudnia 2020 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok wygaśnięcia kadencji
Zoltán Fekete	Przewodniczący rady nadzorczej	2020	2020	2023
János Péter Bartha ¹	Niezależny członek rady nadzorczej	2020	2020	2023
Lóránt Dudás	Członek rady nadzorczej	2020	2020	2023
Balázs Figura	Członek rady nadzorczej	2020	2020	2023
Mariusz Grendowicz	Członek rady nadzorczej	2000	2019	2022
Marcin Murawski ¹	Niezależny członek rady nadzorczej	2013	2019	2022
Bálint Szécsényi	Członek rady nadzorczej	2020	2020	2023
Ryszard Wawryniewicz ¹	Niezależny członek rady nadzorczej	2017	2018	2021

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

W 2020 r. skład rady nadzorczej uległ następującym zmianom:

- W dniu 9 kwietnia 2020 r., pan Alexander Hesse, przewodniczący rady nadzorczej, złożył rezygnację z zasiadania w radzie nadzorczej ze skutkiem na dzień 16 kwietnia 2020 r. (patrz raport bieżący nr 5/2020);
- w dniu 16 kwietnia 2020 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V. powołała pana Christiana Harlander na członka rady nadzorczej (patrz raport bieżący nr 6/2020);

- w dniu 16 kwietnia 2020 r. rada nadzorcza wybrała pana Jana Christopha Düdden na przewodniczącego rady nadzorczej.;
- w dniu 23 czerwca 2020 r. otrzymał rezygnacje następujących pięciu osób z funkcji członków rady nadzorczej Spółki: Jana-Christopha Düdden, Oliviera Brahin, Patricka Haerle, Christiana Harlander oraz Kathariny Schade ze skutkiem od momentu otrzymania przez Spółkę zawiadomienia przekazanego przez LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. dotyczącego pośredniego zbycia akcji w kapitale zakładowym Spółki wskutek zbycia przez LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki GTC DUTCH HOLDINGS B.V. (patrz raport bieżący nr 12/2020 i 13/2020);
- w dniu 23 czerwca 2020 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V., powołała panów: Dr. Zoltána Fekete, Balázsa Figura, Dr. Jánosa Pétera Bartha, Bálinta Szécsényi, Pétera Bozó na stanowiska członków rady nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport bieżący nr 14/2020);
- w dniu 1 lipca 2020 r. rada nadzorcza Spółki wybrała pana Zoltána Fekete na przewodniczącego rady nadzorczej;
- w dniu 8 grudnia 2020 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V., odwołała pana Pétera Bozó ze stanowiska członka rady nadzorczej Spółki i powołała pana Lóránta Dudás na stanowisko członka rady nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym. (patrz raport bieżący nr 33/2020).

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:

- a) 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;

- b) 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;
- c) zatwierdzenia zmiany biegłego rewidenta wybranego przez zarząd Spółki do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki;
- d) 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:

- a) 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);
- b) 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

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

KOMITET DS. AUDYTU

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

W roku 2020 odbyło się 7 posiedzeń Komitetu ds. Audytu.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowo skład Komitetu ds. Audytu na dzień 31 grudnia 2020 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
Marcin Murawski	Przewodniczący komitetu ds. audytu	tak	tak ²	nie
János Péter Bartha	Członek komitetu ds. audytu	tak	tak ³	nie

¹ Mariusz Grendowicz studiował na Uniwersytecie Gdańskim oraz uzyskał dyplom z bankowości w Wielkiej Brytanii. W 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 i Citibanku.

² Marcin Murawski Marcin Murawski ukończył Wydział Zarządzania na Uniwersytecie Warszawskim w 1997 roku. Posiada również następujące certyfikaty: ACCA, ACCA Practicing Certificate, uprawnienia 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).

³ János Péter Bartha jest doświadczonym bankierem inwestycyjnym. Posiada 18-letnie doświadczenie w inwestycjach typu private equity, w szczególności w prywatyzacji, zarządzaniu ofertami publicznymi oraz fuzjach i przejęciach. Pan Bartha rozpoczął karierę bankową w 1986 roku w Narodowym Banku Węgier, w 1990 roku został Dyrektorem Generalnym (CEO) Credit Suisse First Boston oraz w 1994 roku szefem Credit Suisse First Boston w Europie Środkowo-Wschodniej.

KOMITET DS. WYNAGRODZEŃ

Rada nadzorcza powołała Komitet ds. Wynagrodzeń, który nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji, a odpowiada za przedstawianie radzie nadzorczej rekomendacji w sprawie wynagrodzeń członków zarządu oraz zasad ustalania takich wynagrodzeń.

W roku 2020 odbyło się 6 posiedzeń Komitetu ds. Wynagrodzeń.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowo skład Komitetu ds. Wynagrodzeń na dzień 31 grudnia 2020 r.

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

¹ Zoltán Fekete w 1990 roku ukończył studia na Wydziale Prawa Uniwersytetu Eötvös Lorand, a w roku 1993 uzyskał tytuł MBA w dziedzinie bankowości na Uniwersytecie Exeter w Wielkiej Brytanii. Pan Fekete posiada 30-letnie doświadczenie w międzynarodowej bankowości inwestycyjnej i private equity. Jako bankier inwestycyjny pracował dla HSBC London, Credit Suisse First Boston w Budapeszcie, Londynie i Izraelu. W trakcie swojej kariery zawodowej przeprowadził wiele ofert publicznych, fuzji i przejęć oraz inwestycji typu private equity w obszarze nieruchomości, technologii, oraz nauk przyrodniczych. Od listopada 2015 r. jest Prezesem i Dyrektorem Generalnym Optima Investment Ltd.

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 2020.

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.

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:

Yovav Carmi, Prezes Zarządu

Ariel Alejandro Ferstman, Członek Zarządu

Gyula Nagy, Członek Zarządu

Robert Snow, Członek Zarządu

niniejszym oświadcza, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 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 2020 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 2020 roku, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz normami zawodowymi.

Warszawa, 22 marca 2021 roku

Yovav Carmi

Prezes Zarządu

Ariel Alejandro Ferstman

Członek Zarządu

Gyula Nagy

Prezes Zarządu

Robert Snow

Członek Zarządu

**INFORMACJA ZARZĄDU GLOBE TRADE CENTRE S.A. SPORZĄDZONA NA
PODSTAWIE OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ O DOKONANIU WYBORU FIRMY
AUDYTORSKIEJ PRZEPROWADZAJĄCEJ BADANIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO**

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

Zarząd Globe Trade Centre S.A. („Spółka”), na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej Spółki o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego z dnia 29 kwietnia 2020 roku informuje, że w Spółce dokonano wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020 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 2020 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, 22 marca 2021 r.

Yovav Carmi
Prezes Zarządu

Ariel Alejandro Ferstman
Członek Zarządu

Gyula Nagy
Prezes Zarządu

Robert Snow
Członek Zarządu

**OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.
W ZAKRESIE POWOŁANIA, SKŁADU I FUNKCJONOWANIA
KOMITETU AUDYTU**

*(zgodnie z wymogiem § 70 ust. 1 pkt 8 oraz § 71 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra
Finansów z dnia 29 marca 2018 r.*

*w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów
wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych
przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim)*

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

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

Warszawa, 22 marca 2021 r.

Zoltán Fekete

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 2020,
- jednostkowe sprawozdanie finansowe emitenta za rok 2020,
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej emitenta za rok 2020.

W wyniku przeprowadzonej oceny, Rada Nadzorcza stwierdziła, iż sprawozdanie z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2020 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 2020.

Ponadto Rada Nadzorcza ocenia, że przedstawione przez Zarząd Spółki jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2020, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2020 oraz sprawozdanie z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2020 przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje niezbędne i istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki oraz grupy kapitałowej Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku, jak też są zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym.

Rada Nadzorcza dokonała pozytywnej oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020, skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020 oraz sprawozdania z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2020 na podstawie:

- treści ww. sprawozdań, przedłożonych przez Zarząd Spółki;
- sprawozdań niezależnego biegłego rewidenta, tj. BDO 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 31.12.2019

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, 22 marca 2021 r.

Zoltán Fekete

Przewodniczący Rady Nadzorczej



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2020 ROKU

WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	17	9.807.041	9.568.977
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	18	46.582	57.013
Rzeczowe aktywa trwałe	16	35.926	34.745
Depozyty zablokowane	21	50.666	47.427
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	2.843	-
Instrumenty pochodne		-	1.129
Pozostałe aktywa trwałe		734	464
		9.943.792	9.709.755
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	27	51.926	46.741
Aktywa trwałe razem		9.995.718	9.756.496
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	17,18	7.291	-
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług		27.103	43.731
Naliczone przychody		4.052	9.284
Należności z tytułu podatku VAT	26	10.812	14.036
Należności z tytułu podatku dochodowego		4.781	4.595
Przedpłaty oraz czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		16.632	9.313
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	21	126.602	140.662
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	1.255.207	764.980
		1.445.189	986.601
AKTYWA RAZEM		11.448.198	10.743.097

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	30	48.556	48.556
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.448.771	2.448.771
Kapitał zapasowy	30,27	(213.563)	(185.156)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(50.722)	(19.893)
Różnice kursowe z przeliczenia		888.045	532.530
Zyski zatrzymane		1.298.092	1.623.715
		4.419.179	4.448.523
Udziały niekontrolujące	27	76.319	59.789
Kapitał własny razem		4.495.498	4.508.312
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	28	4.927.993	4.177.043
Depozyty od najemców	24	50.666	47.427
Inne zobowiązania długoterminowe	25	11.648	11.277
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	31	4.509	6.158
Zobowiązania z tytułu leasingu	29	197.933	196.836
Instrumenty pochodne	19	73.352	11.119
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	614.830	626.987
		5.880.931	5.076.847
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	20	125.980	158.799
Depozyty od najemców	24	8.260	6.835
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	28	892.618	959.653
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		7.158	7.738
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		19.474	6.567
Instrumenty pochodne	19	15.529	15.923
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	29	752	886
Otrzymane zaliczki		1.998	1.537
		1.071.769	1.157.938
PASYWA RAZEM		11.448.198	10.743.097

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek zysków i strat
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
Przychody z tytułu wynajmu	10,14	536.274	549.332
Przychody z tytułu usług	10,14	175.432	180.305
Koszty usług	14	(184.579)	(179.983)
Marża brutto z działalności operacyjnej		527.127	549.654
Koszty sprzedaży	11	(5.809)	(8.669)
Koszty administracyjne	12	(52.057)	(61.934)
Zysk z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości aktywów	17	(649.116)	69.779
Pozostałe przychody		3.449	4.986
Pozostałe koszty	23	(7.209)	(8.304)
Zysk/(strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		(183.615)	545.512
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(13.117)	(1.878)
Przychody finansowe	13	1.471	1.633
Koszty finansowe	13	(156.653)	(148.857)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		(351.914)	396.410
Podatek dochodowy	15	23.173	(72.091)
Zysk/(strata) za rok		(328.741)	324.319
Przypadający/a:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(325.623)	321.756
Akcjonariuszom niekontrolującym	27	(3.118)	2.563
Zysk na jedną akcję (w PLN)	32	(0,67)	0,66

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
Zysk/(strata) za rok	(328.741)	324.319
<i>Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysk lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(34.438)	(1.986)
Podatek dochodowy	3.609	43
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(30.829)	(1.943)
Różnice kursowe z przeliczenia	361.073	(46.867)
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	<i>330.244</i>	<i>(48.810)</i>
Całkowity dochód netto za rok	1.503	275.509
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(937)	273.551
Akcjonariuszom niekontrolującym	2.440	1.958

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2020 roku	48.556	2.448.771	(185.156)	(19.893)	532.530	1.623.715	4.448.523	59.789	4.508.312
Inne całkowite dochody	-	-	-	(30.829)	355.515	-	324.686	5.558	330.244
Zysk/(strata) za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	-	-	-	-	-	(325.623)	(325.623)	(3.118)	(328.741)
Całkowity dochód / (strata) za rok	-	-	-	(30.829)	355.515	(325.623)	(937)	2.440	1.503
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	(28.407)	-	-	-	(28.407)	15.957	(12.450)
Wypłata dywidendy dla udziałów niekontrolujących	-	-	-	-	-	-	-	(1.867)	(1.867)
Saldo na 31 grudnia 2020 roku	48.556	2.448.771	(213.563)	(50.722)	888.045	1.298.092	4.419.179	76.319	4.495.498

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2019 roku	48.354	2.432.519	(154.854)	(17.950)	578.792	1.480.868	4.367.729	21.690	4.389.419
Inne całkowite dochody	-	-	-	(1.943)	(46.262)	-	(48.205)	(605)	(48.810)
Zysk/(strata) za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	-	-	-	-	-	321.756	321.756	2.563	324.319
Całkowity dochód / (strata) za rok	-	-	-	(1.943)	(46.262)	321.756	273.551	1.958	275.509
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	(30.302)	-	-	-	(30.302)	37.983	7.681
Wypłata dywidendy dla udziałów niekontrolujących	-	-	-	-	-	-	-	(1.842)	(1.842)
Wypłata dywidendy	202	16.252	-	-	-	(178.909)	(162.455)	-	(162.455)
Saldo na 31 grudnia 2019 roku	48.556	2.448.771	(185.156)	(19.893)	532.530	1.623.715	4.448.523	59.789	4.508.312

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

		Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.
	Nota		
PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk/(strata) brutto		(351.914)	396.410
Korekty o pozycje:			
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/utraty wartości aktywów i nieruchomości mieszkalnych		649.116	(69.779)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto		13.117	1.878
Przychody finansowe	13	(1.471)	(1.633)
Koszty finansowe	13	156.653	148.857
Strata/(zysk) dotyczący rezerwy z tytułu płatności w formie akcji własnych	12	(2.085)	(13.268)
Amortyzacja	16	2.907	2.837
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		466.323	465.302
(Zwiększenie) / zmniejszenie stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		10.974	(14.458)
Zwiększenie stanu zaliczek otrzymanych		320	(3.911)
Zwiększenie stanu depozytów od najemców		120	12.086
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług		(3.556)	3.619
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		474.181	462.638
Podatek dochodowy zapłacony w bieżącym okresie		(28.256)	(26.789)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		445.925	435.849
PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	17	(349.041)	(621.869)
Zakup ukończonych aktywów oraz ziemi		(95.421)	-
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów przeznaczonych na inwestycje		26.327	23.979
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		286.996	346.006
Otrzymane wpływy z wywłaszczenia gruntu		-	21.159
Podatek VAT/podatek od zakupu/ sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		4.236	3.683
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych		-	184.101
Nabycie udziałów niekontrolujących		(7.972)	-
Odsetki otrzymane		244	494
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej netto		(134.631)	(42.447)
PRZEPŁYW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wypłata dywidendy		-	(162.832)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia długoterminowych pożyczek i kredytów oraz emisji obligacji	28	1.274.800	1.259.151
Spłata długoterminowych pożyczek i kredytów oraz obligacji	28	(996.938)	(863.541)
Odsetki zapłacone		(142.536)	(130.788)
Spłata zobowiązania z tytułu leasingu		(720)	(7.474)
Koszty pozyskania pożyczek, kredytów oraz obligacji		(8.814)	(10.272)
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym		(1.867)	(1.842)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu		-	(1.844)
Zmniejszenie/ (zwiększenie) depozytów krótkoterminowych		(747)	(47.648)
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności finansowej		123.178	32.910
Różnice kursowe netto		55.755	(7.293)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		490.227	419.019
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		764.980	345.961
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		1,255,207	764.980

1. Działalność podstawowa

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC S.A.” lub „GTC”) wraz ze swoimi spółkami zależnymi („Grupa GTC” lub „Grupa”) jest międzynarodowym deweloperem i inwestorem. Spółka została zarejestrowana 19 grudnia 1996 roku w Warszawie. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A. Spółka poprzez swoje jednostki zależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Sofii oraz w Zagrzebiu.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 2019 roku Grupa zatrudniała odpowiednio 209 oraz 197 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty.

W działalności spółek należących do Grupy nie występuje sezonowość.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest spółka GTC Holding Zrt., która posiada bezpośrednio i pośrednio 320.466.380 akcji GTC S.A., uprawniających do 320.466.380 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 66% kapitału akcyjnego GTC S.A. i uprawniających do 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.. GTC Holding Zrt. posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 4,51% kapitału zakładowego Emitenta i uprawniających do 4,51% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. oraz pośrednio (tj. poprzez GTC Dutch Holdings BV) posiada 298.575.091 akcji Spółki, uprawniających do 298.575.091 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 61,49% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 61,49% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

2. Waluty funkcjonalne i waluta sprawozdań finansowych

Walutą funkcjonalną GTC S.A. i większości jej spółek zależnych jest Euro. Walutą funkcjonalną niektórych spółek zależnych GTC jest waluta inna niż Euro (Europort/Ukraina/USD).

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

Dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Spółka prowadzi swoje księgi rachunkowe zgodnie z zasadami i praktykami wypracowanymi przez przedsiębiorstwa w Polsce, a także wymogami polskich przepisów z zakresu rachunkowości. Spółki spoza Polski prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z lokalnymi zasadami rachunkowości. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie uwzględnione w księgach rachunkowych jednostek Grupy, które zostały wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF, a także prowadzoną przez Grupę działalność, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

4. Kontynuacja działalności

Polityki i działalność operacyjna Grupy mają na celu zarządzanie ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności w oparciu o solidne podstawy. Grupa spełnia wymogi dotyczące kapitału obrotowego przez generowanie przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej poprzez uzyskiwanie przychodów z wynajmu. Dalsze informacje dotyczące ryzyka płynności oraz procesów zarządzania kapitałem zostały opisane w nocie 35.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był pozytywny i wyniósł 373.420 milionów złotych.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych i uważa, że nie występuje ryzyko związane ze spłatą bieżących zobowiązań finansowych i dostępnością środków pieniężnych, oraz że spodziewane przepływy pieniężne będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Grupy dla celów obrotowych, przez okres co najmniej kolejnych 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.

4. Kontynuacja działalności (ciąg dalszy)

W nawiązaniu do wybuchu epidemii Covid-19, Zarząd przygotował oraz przeanalizował prognozowane przepływy pieniężne oparte na wybranych hipotetycznych, ostrożnych założeniach, aby dokonać oceny zasadności założenia o kontynuacji działalności w obliczu obecnej sytuacji na rynku. Wspomniana analiza zakłada przyspieszenie spłaty wybranych pożyczek, negatywny wpływ na NOI (net operating income – przychód operacyjny netto), a także inne środki zaradcze, które zarząd może powziąć w celu zmniejszenia ryzyka, w tym odroczenie działalności inwestycyjnej jak i zatrzymanie zysku przez Spółkę i przeznaczenie go na kapitał zapasowy / rezerwowy.

Opierając się na swojej analizie bieżącej płynności Spółki i przygotowanych założeniach odnośnie prognozowanych przepływów pieniężnych, zarząd doszedł do wniosku, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest minimum kolejnych 12 miesięcy.

Więcej informacji na temat skutków Covid-19 oraz rozważań i osądów zarządu można znaleźć w notce 36.

5. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony

31 grudnia 2019 roku, za wyjątkiem nowych standardów, które obowiązują od 1 stycznia 2020 roku (patrz nota 6).

6. Nowo opublikowane standardy i interpretacje

NOWO OPUBLIKOWANE STANDARDY, MAJĄCE ZASTOSOWANIE DO ROCZNYCH OKRESÓW SPRAWOZDAWCZYCH ROZPOCZYNAJĄCYCH SIĘ DNIA 1 STYCZNIA 2020 ROKU LUB PÓŹNIEJ

- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: Definicja określenia „istotny”. Zmiany w MSR 1 i MSR 8 zostały opublikowane w dniu 31 października 2018 roku i mają zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.
- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych. Zmiana w MSSF 3 została opublikowana w dniu 22 października 2018 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

6. Nowo opublikowane standardy i interpretacje (ciąg dalszy)

- Zmiany w Ramach Konceptualnych Sprawozdawczości Finansowej (opublikowane 29 marca 2018 r.) - mające zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany w MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 zostały opublikowane w dniu 26 września 2019 roku i mają zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.
- Zmiany w MSSF 16 Leasing: Ulgi związane z Covid-19 (opublikowane w dniu 28 maja 2020 roku). Od 1 czerwca 2020 roku MSSF 16 został zmieniony w celu zapewnienia doraźnego rozwiązania dla leasingobiorców rozliczających się z ulgami czynszowymi wynikającymi bezpośrednio z pandemii COVID-19 i spełniających następujące kryteria:
 - (a) Zmiana opłat leasingowych skutkuje zrewidowaną zapłatą za leasing, która jest zasadniczo taka sama lub mniejsza od wysokości zapłaty za leasing bezpośrednio poprzedzający zmianę;
 - (b) Zmniejszenie opłat leasingowych dotyczy jedynie płatności pierwotnie należnych w terminie do 30 czerwca 2021 roku;
 - (c) Nie nastąpiły żadne istotne zmiany w innych warunkach leasingu.

Obniżki czynszów, które spełniają powyższe kryteria, mogą być rozliczane zgodnie z doraźnym rozwiązaniem, co oznacza, że leasingobiorca nie ocenia, czy obniżka czynszu spełnia definicję zmiany umowy leasingu. Leasingobiorcy stosują inne wymogi zawarte w MSSF 16 przy rozliczaniu obniżki.

W ocenie Spółki powyższe zmiany (nowe standardy/ poprawki) nie mają istotnego wpływu na jej działalność.

NOWO OPUBLIKOWANE, OBECNIE NIEOBOWIĄZUJĄCE STANDARDY I INTERPRETACJE

- Zmiany w MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 *Reforma referencyjnych stóp procentowych (stawek referencyjnych) – Faza 2* (opublikowane 27 sierpnia 2020 r.) - mające zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany w MSR 37: Umowy rodzące obciążenia - Koszt wykonania umowy (opublikowano 14 maja 2020 r.) — mające zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później;
- Zmiany w MSR 16: Rzeczowe aktywa trwałe - Wpływy przed zamierzonym użyciem (opublikowano 14 maja 2020 r.) - mające zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później;

Dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6. Nowo opublikowane standardy i interpretacje (ciąg dalszy)

- Zmiany w MSSF 3: Połączenia jednostek gospodarczych (opublikowane 14 maja 2020 r.) - mające zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później;
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe, opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, wraz ze zmianami z dnia 25 czerwca 2020 roku - mający zastosowanie dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany w MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (opublikowane 23 stycznia 2020 r. i zmienione 15 lipca 2020 r.) - mające zastosowanie dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
 - Zmiany precyzują, że warunki na koniec okresu sprawozdawczego to warunki, które posłużą do ustalenia, czy istnieje prawo do odroczenia spłaty zobowiązania;
 - Zarząd oczekuje, że znaczenie wydarzeń zachodzących po dniu bilansowym, na przykład naruszenie zobowiązania lub przedterminowe rozliczenie, nie będzie istotne;
 - Zmiany wyjaśniają zdarzenia, które uważa się za rozliczenie zobowiązania.
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8 opublikowane 12 lutego 2021 roku, wskazujące na stosowanie zasady istotności w zakresie ujawniania polityki rachunkowości oraz wprowadzające definicję szacunków księgowych- mające zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;

Nowe wytyczne nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

Daty rozpoczęcia ich obowiązywania wynikają 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 ich zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Grupa planuje przyjąć wszystkie nowe standardy w wymaganym terminie rozpoczęcia ich obowiązywania i nie będzie przekształcać danych porównawczych. Grupa nie spodziewa się istotnego wpływu na swoje sprawozdanie z sytuacji finansowej i kapitału własnego z tego tytułu.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

(a) PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z konwencją kosztu historycznego, z wyjątkiem ukończonych nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości inwestycyjnych w budowie, jeżeli spełnione są warunki określone w nocie 7(c) ii, płatności w formie akcji własnych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które zostały wycenione według wartości godziwej.

(b) RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Stosowane roczne stawki amortyzacji kształtują się w następujący sposób:

	<u>Stawka amortyzacji</u>
Maszyny i urządzenia	7-20 %
Budynki	2 %
Środki transportu	20 %

Środki trwałe w budowie, z wyłączeniem nieruchomości inwestycyjnych, wykazywane są według kosztu ich wytworzenia. Bezpośrednie koszty poniesione na rzecz podwykonawców za budowę środków trwałych są kapitalizowane w wartości środków trwałych w budowie. Skapitalizowane koszty obejmują również koszty finansowania, koszty planowania i projektu, koszty pośrednie inwestycji oraz pozostałe koszty powiązane z daną inwestycją. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane.

(c) NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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 inwestycyjnych.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

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

(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 zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o dane rynkowe (Standardy RICS) na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku. Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w oparciu o metodę DCF („Discounted cash flow”) - zdyskontowanych przepływów pieniężnych albo, w uzasadnionych przypadkach, przy użyciu metody dochodowej („Income capitalisation method”) lub metody stopy kapitalizacji („Yield method”). Zastosowana metoda jest określana przez rzeczoznawcę.

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

Reklasyfikacji nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana jej wykorzystania na skutek zakończenia użytkowania nieruchomości przez jej właściciela albo przez oddanie nieruchomości stronie trzeciej w leasing operacyjny. Reklasyfikacja nieruchomości z kategorii nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana jej wykorzystania na skutek rozpoczęcia użytkowania przez właściciela albo rozpoczęcie przebudowy nieruchomości w celu jej sprzedaży.

(ii) Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Grupa wycenia według wartości godziwej tylko te nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których istotna część ryzyka związanego z realizacją procesu budowy została wyeliminowana. Nieruchomości inwestycyjne w budowie, które nie spełniają tego warunku są prezentowane według niższej z dwóch wartości: kosztu lub wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna jest wartością godziwą, wycenioną przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę.

Grunty są klasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych w budowie w momencie rozpoczęcia aktywnych prac na ich obszarze (tj. w momencie rozpoczęcia prac budowlanych).

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Grupa przyjęła następujące kryteria w celu oceny czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie:

- podpisanie umowy z generalnym wykonawcą;
- otrzymanie pozwolenie na budowę;
- co najmniej 20% powierzchni przeznaczonej do najmu zostało wynajęte (w oparciu o podpisane umowy najmu lub listy intencyjne);
- zapewnione jest finansowanie zewnętrzne.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie została określona na podstawie stopnia ich zaawansowania na koniec okresu sprawozdawczego. Wyceny zostały przeprowadzone zgodnie ze standardami wyceny RICS oraz IVSC w oparciu o metodę pozostałościową.

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

W przypadku projektów, których ukończenie jest spodziewane w przyszłości, marża zysku od niezrealizowanych prac dewelopera została odliczona od wartości inwestycji w budowie. Odliczana marża jest zmniejszana, wraz ze zbliżającym się zakończeniem budowy.

(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 3, w zależności od płynności na rynku, na którym działa.

Grupa stosuje uproszczone zasady klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych do poszczególnych poziomów hierarchii wartości godziwej w oparciu o dwa główne kryteria: rodzaj nieruchomości inwestycyjnej (handlowa/biurowa) oraz, przede wszystkim, jej lokalizacja. Wycena wartości godziwej dla ukończonych nieruchomości inwestycyjnych oparta jest m.in. o założenia rynkowe przedstawione przez niezależnych rzeczoznawców. Powyższe założenia są pochodną możliwych do zaobserwowania transakcji rynkowych. Na bardziej dojrzałych i aktywnych rynkach, takich jak np. Polska, Węgry i Rumunia, przy odpowiedniej liczbie transakcji porównawczych, klasyfikujemy nieruchomości do poziomu 2. Pozostałe rynki dostarczają niewielu obserwowalnych danych, a ich nieruchomości są klasyfikowane do poziomu 3.

(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.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(h) AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

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

(i) OTRZYMANE ZALICZKI

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

(j) PRZYCHODY Z WYNAJMU POWIERZCHNI

Przychody z wynajmu powierzchni są rozpoznawane przez okres obowiązywania umowy najmu metodą liniową.

(k) PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK I DYWIDEND

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

(l) PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI I ROZPOZNANIE KOSZTÓW

Grupa generuje następujące strumienie przychodów:

- **Przychody z tytułu wynajmu.** Głównie źródło przychodów Grupy to przychód z opłat pobieranych od najemców miesięcznie, na podstawie stawki opłaty czynszowej, uzgodnionej w umowie.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

- **Przychody z tytułu usług** stanowią opłaty uiszczane przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy w celu pokrycia kosztów usług świadczonych przez Grupę w związku z ich wynajmem. Opłata za usługę jest fakturowana miesięcznie, w oparciu o stawkę opłaty za usługę uzgodnioną w umowie, według najbardziej wiarygodnego oszacowania dla danego projektu. Przypisanie kosztów usług do najemcy odbywa się w oparciu o wynajętą powierzchnię.

Ogrzewanie, woda i ścieki są fakturowane miesięcznie osobno, w oparciu o wynajętą powierzchnię i stawki uzgodnione w umowie.

Przychody z tytułu wynajmu zgodnie z MSSF 15.

Przychody z tytułu wynajmu ujmowane są zgodnie z MSSF 15, w momencie gdy kontrola nad towarami lub usługami jest przenoszona na klienta według kwoty wynagrodzenia, którego Grupa oczekuje w zamian za te towary lub usługi.

- **Z tytułu działania jako zleceniodawca.** Grupa rozlicza najemców miesięcznie, na podstawie stawki opłaty czynszowej, uzgodnionej w umowie.

Przychody z tytułu usług zgodnie z MSSF 15.

Przychody z tytułu usług ujmowane są zgodnie z MSSF 15, w momencie gdy kontrola nad towarami lub usługami jest przenoszona na klienta według kwoty wynagrodzenia oczekiwanego przez Grupę, w zamian za te towary lub usługi.

Grupa rozpoznaje dwa rodzaje zobowiązań do świadczenia w Grupie:

- **Z tytułu działania jako pośrednik.** Niektórzy najemcy instalują liczniki energii elektrycznej. W tym przypadku, faktury za energię elektryczną są rozliczane za pośrednictwem podmiotów GTC i adresowane bezpośrednio do najemców. Grupa rozpoznaje koszty i odpowiadające im przychody w tej samej kwocie. Dla celów sprawozdania finansowego, takie przychody i koszty są ujmowane w kwotach netto, ponieważ GTC występuje w roli pośrednika.
- **Z tytułu działania jako zleceniodawca.** W pozostałych przypadkach wszystkie przychody za usługi są fakturowane na podmioty GTC co miesiąc. Grupa rozlicza najemców na podstawie stawek zawartych w umowie w okresach miesięcznych. Przed końcem roku Grupa dokonuje uzgodnienia rzeczywistych kosztów opłat eksploatacyjnych z zafakturowanymi, a następnie wystawia rachunek na niedobór kwoty lub zwraca nadpłatę najemcy, jeśli taka wystąpi. Dla celów sprawozdania finansowego takie koszty ujmuje się w wartości brutto, ponieważ GTC działa jako zleceniodawca.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(m) KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

(n) KOSZTY EMISJI AKCJI

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

(o) PODATEK DOCHODOWY ORAZ INNE PODATKI

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

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,

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest że w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w wysokości prawdopodobnego, osiągniętego dochodu do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty, za wyjątkiem sytuacji, gdy:

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

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

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

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

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

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane tylko wtedy, kiedy istnieje prawo do kompensaty aktywów podatkowych z bieżących zobowiązań podatkowych oraz, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i 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 ujmowany odpowiednio, jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

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

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

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

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

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(p) RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA

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

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
PLN/EUR	4,6148	4,2585
USD/EUR	1,2279	1,1112
HUF/EUR	365,13	330.50

(q) OPROCENTOWANE KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ DŁUŻNE PAPIERY WARTOŚCIOWE

Wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty transakcyjne związane z uzyskaniem kredytu 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 określonych jako pozycje zabezpieczone, które wyceniane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń opisanymi w nocie 7 (w).

Koszty emisji długu są odliczane od kwoty pierwotnie ujętego 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 kwoty dyskonta lub premię z tytułu rozliczenia.

Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą wyksięgowania zobowiązania.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(r) INSTRUMENTY FINANSOWE - POCZĄTKOWE UJĘCIE ORAZ WYCENA PO POCZĄTKOWYM UJĘCIU

Instrument finansowy to każda umowa, która powoduje powstanie pozycji aktywów finansowych jednego podmiotu oraz zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego w innym podmiocie.

Aktywa finansowe

Początkowe ujęcie i wycena

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

Grupa klasyfikuje składniki aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikającej z przepływów pieniężnych z zawartych umów.

Z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają istotnego składnika finansowania lub dla których Grupa zastosowała uproszczone podejście, Grupa początkowo wycenia składnik aktywów finansowych według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, a w przypadku, gdy aktywa finansowe nie są wyceniane w wartości godziwej, przez wynik finansowy. Należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają znaczącego składnika finansowania lub dla których Grupa zastosowała uproszczone podejście, wycenia się po cenie transakcji określonej zgodnie z MSSF 15. Zasady rachunkowości w tym zakresie zostały opisane w notce 7(l) *Przychody w umów z klientami i rozpoznanie kosztów*.

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

Wycena po początkowym ujęciu

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

- Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (instrumenty dłużne),

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody z reklasyfikacją skumulowanych zysków i strat (instrumenty dłużne), **7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)**

- Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody bez reklasyfikacji skumulowanych zysków i strat (instrumenty kapitałowe),
- Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu (instrumenty dłużne)

Ta kategoria jest najbardziej istotna dla Grupy. Składnik aktywów finansowych wycenia się według amortyzowanego kosztu, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

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

Aktywa finansowe wyceniane według amortyzowanego kosztu 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 likwidacji, modyfikacji lub utraty wartości składnika aktywów.

Aktywa finansowe Grupy wyceniane według amortyzowanego kosztu obejmują należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone jednostkom stowarzyszonym oraz krótkoterminowe depozyty w finansowych aktywach obrotowych.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody (instrumenty dłużne)

Grupa wycenia składniki aktywów finansowych według 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.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

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 według zamortyzowanego kosztu. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są 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.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody (instrumenty kapitałowe)

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

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 według wartości godziwej przez wynik finansowy

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu według wartości godziwej przez wynik finansowy lub aktywa finansowe, które obligatoryjnie należy 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 według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, niezależnie od modelu biznesowego.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

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 przeznaczone do wyceny według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat w momencie początkowego ujęcia, jeżeli eliminują one lub znacząco zmniejszają niedopasowanie księgowe.

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

Grupa nie posiada takich instrumentów finansowych.

Zobowiązania finansowe

Początkowe ujęcie i wycena

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

Wszystkie zobowiązania finansowe są ujmowane początkowo według wartości godziwej, a w przypadku kredytów i pożyczek, po pomniejszeniu o bezpośrednie koszty transakcji.

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, zgodnie z poniższym opisem:

Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są wyznaczone jako efektywne instrumenty zabezpieczające.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

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

Zobowiązania finansowe wyceniane przy początkowym ujęciu według wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w początkowej dacie ujęcia i tylko wtedy, gdy kryteria określone w MSSF 9 zostały 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 rachunku zysków i strat z chwilą wyksięgowania zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Zamortyzowany koszt oblicza się, uwzględniając wszelkie kwoty dyskonta 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 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 obecne egzekwowalne prawo do kompensaty ujętych kwot i jednocześnie istnieje zamiar ich rozliczenia w kwocie netto.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 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 oraz krótkoterminowe depozyty	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zamortyzowany koszt
Należności	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zamortyzowany koszt
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zamortyzowany koszt
Kredyty i pożyczki długo- i krótkoterminowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zamortyzowany koszt
Depozyty od najemców	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zamortyzowany koszt
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zamortyzowany koszt
SWAP na stopę procentową	Transakcje zabezpieczające (zabezpieczenie przepływów pieniężnych)	Wartość godziwa - poprzez inne całkowite dochody (część efektywna) / poprzez rachunek zysków i strat (część nieefektywna)
CAP	Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy	Wartość godziwa - poprzez wynik
Cross-currency interest swap	Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez pozostałe dochody ogółem / wynik finansowy	Wartość godziwa związana z odsetkami - poprzez inne całkowite dochody; Wartość godziwa związana z walutą - poprzez wynik

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(s) ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

(t) NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

Należności z tytułu dostaw i usług reprezentują prawo Grupy do bezwarunkowej kwoty wynagrodzenia (tj. do upływu terminu zapłaty wymagany jest tylko upływ czasu). Szczegóły opisane w zasadach rachunkowości aktywów finansowych w punkcie r) *Instrumenty finansowe - początkowe ujęcie i późniejsza wycena*. Wartość bilansowa należności jest równa ich wartości godziwej.

(u) UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH

Wartość bilansowa aktywów nie wycenianych według wartości godziwej jest okresowo weryfikowana przez Zarząd w celu ustalenia, czy może nastąpić utrata wartości. W szczególności Zarząd ocenia, czy występują przesłanki utraty wartości. Na podstawie najnowszych analiz Zarząd uważa, że nie istnieją przesłanki utraty wartości.

(v) 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.

(w) INSTRUMENTY POCHODNE I RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Początkowe ujęcie i późniejsza wycena

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

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

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 powstania 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 obejmowała 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 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, czy rzeczywiście były wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczych, dla które zostały ustanowione.

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 sposób określania współczynnika zabezpieczenia). Powiązanie zabezpieczające kwalifikuje się do rachunkowości zabezpieczeń, jeśli spełnia wszystkie następujące wymogi efektywności:

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

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

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 rachunku zysków lub strat. Rezerwa zabezpieczająca przepływy pieniężne jest korygowana o niższe z łącznych zysków lub strat na instrumencie zabezpieczającym oraz skumulowaną zmianę wartości godziwej zabezpieczanej pozycji.

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

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

Wartość godziwa transakcji Cross-currency interest swap, transakcji IRS oraz kontraktów CAP jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów (hierarchia poziomów wartości godziwej 2).

(x) SZACUNKI KSIĘGOWE

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

Nieruchomości inwestycyjne reprezentują nieruchomości utrzymywane w celu generowania długoterminowych wpływów z tytułu wynajmu. Nieruchomość inwestycyjna jest wykazywana według wartości godziwej, która jest wyceniana przynajmniej raz w roku przez niezależnego zarejestrowanego rzeczoznawcę na podstawie zdyskontowanych przewidywanych przepływów pieniężnych z nieruchomości inwestycyjnej z wykorzystaniem stóp dyskontowych stosowanych dla lokalnego rynku nieruchomości oraz aktualizowana według osądu Zarządu lub - jeśli uznano to za stosowne - przy użyciu podejścia dochodowego („Income capitalisation method”) lub metody stopy kapitalizacji („Yield method”). Zastosowaną metodę i główne założenia opisane w nocie 17 określa rzeczoznawca.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są odnoszone do rachunku zysków i strat w okresie, w którym wystąpiły (nota 17).

Grupa wykorzystuje oszacowania w celu ustalenia stosowanych stawek amortyzacyjnych (nota 29).

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem (nota 19).

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione (nota 15).

(v) ISTOTNE OSĄDY KSIĘGOWE

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

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

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

Istotne osądy księgowe dotyczące płynności rynkowej nieruchomości inwestycyjnych zostały przedstawione w nocie 7 (d).

Grupa klasyfikuje zapasy w postaci nieruchomości mieszkaniowych do aktywów obrotowych lub do aktywów trwałych na podstawie stopnia zaawansowania prac konstrukcyjnych w ramach przyjętego przez Grupę cyklu operacyjnego. Normalny cykl operacyjny Grupy w większości wypadków 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.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

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 aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Jeśli jest to konieczne, Grupa zmniejsza wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wartości możliwej do uzyskania.

Grupa polega na osądach w zakresie rozliczenia płatności w formie akcji własnych w środkach pieniężnych.

(z) PODSTAWA KONSOLIDACJI

Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania GTC S.A. i jej spółek zależnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020.

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

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

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

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

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

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

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

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

(aa) REZERWY

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

(ab) PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI WŁASNYCH

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

Koszt akcji fantomowych rozpoznaje się początkowo według wartości godziwej na dzień przyznania. Wartość zobowiązania jest ponownie wyliczana według wartości godziwej na każdy dzień bilansowy oraz w dniu rozliczenia. Zmiany w wartości godziwej ujmowane są w kosztach administracyjnych. Akcje fantomowe są nabywane w rocznych transzach w okresie świadczenia pracy / usługi. Wydatki są ujmowane liniowo przez okres nabywania uprawnień.

(ac) ZYSK NA AKCJE

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.

(ad) DEPOZYTY KRÓTKOTERMINOWE

Depozyty krótkoterminowe obejmują depozyty związane z umowami kredytowymi i innymi zobowiązaniami umownymi i mogą być wykorzystywane wyłącznie do wybranych działań operacyjnych określonych w umowach podstawowych. Depozyty związane z umowami kredytowymi można wykorzystać w dowolnym momencie (do określonych celów za zgodą kredytodawcy), ponieważ są one prezentowane w aktywach obrotowych.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(ae) DEPOZYTY OD NAJEMCÓW

Depozyty od najemców obejmują depozyty otrzymane od najemców w celu zabezpieczenia zobowiązania najemcy wobec właściciela nieruchomości. Depozyty podlegają zwrotowi na koniec umowy najmu.

(af) ZAPASY ORAZ GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

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

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

(ag) LEASING

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

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

W Grupie GTC występują dwa rodzaje leasingu, które podlegają zakresowi MSSF 16 i mają wpływ na sprawozdanie finansowe:

- **Leasing nieruchomości wynajmowanych najemcom - podstawowa działalność Grupy GTC.**

W przypadku tej działalności leasingowej Grupa GTC działa jako leasingodawca. Rachunkowość leasingodawcy zgodnie z MSSF 16 zasadniczo nie uległa zmianie, dlatego też nie wpływa na Grupę.

- **Leasing (dzierżawa) gruntów w użytkowaniu wieczystym, gdzie Grupa występuje jako Najemca**

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

Ze względu na fakt, że opłaty za użytkowanie wieczyste są co do zasady traktowane jako opłaty leasingowe, płatności z nimi związane należy rozpatrywać zgodnie z MSSF 16.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa rozpoznaje prawo do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu:

a) Prawo do wieczystego użytkowania gruntów jest prezentowane:

- jako część nieruchomości inwestycyjnych, z odrębnym ujawnieniem w nocie;
- jako część gruntów pod zabudowę mieszkaniową.

b) Zobowiązania z tytułu leasingu zostały zaprezentowane w ramach krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań, z odrębnym ujawnieniem.

Zgodnie z MSSF 16 Grupa prezentuje amortyzację prawa do użytkowania lub zmianę wartości godziwej prawa do użytkowania w ramach zysku (straty) z tytułu aktualizacji wyceny. Odsetki dotyczące leasingu gruntu są prezentowane jako koszty finansowe.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów jest amortyzowane przez okres leasingu (metodą kosztu historycznego) lub wyceniane przy zastosowaniu metody wyceny do wartości godziwej (dla nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej).

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Grupa zawarła kilka innych umów leasingu (krótkoterminowe, o małej wartości), które nie są rozpatrywane zgodnie z MSSF 16. Ponadto Grupa postanowiła nie stosować nowych wytycznych do umów leasingu, dla których okres obowiązywania upłynie w ciągu dwunastu miesięcy od daty pierwszego zastosowania standardu. W takich przypadkach leasing jest rozliczany jako leasing krótkoterminowy.

- **Zmiany w MSSF 16 Leasing: Ulgi związane z Covid-19 (opublikowane w dniu 28 maja 2020 roku).**

Od 1 czerwca 2020 roku MSSF 16 został zmieniony w celu zapewnienia doraźnego rozwiązania dla leasingobiorców rozliczających się z ulgami czynszowymi wynikającymi bezpośrednio z pandemii COVID-19 i spełniających następujące kryteria:

- (a) Zmiana opłat leasingowych skutkuje zrewidowaną zapłatą za leasing, która jest zasadniczo taka sama lub mniejsza od zapłaty za leasing bezpośrednio poprzedzający zmianę;
- (b) Zmniejszenie polega na tym, że opłaty leasingowe mają wpływ tylko na płatności pierwotnie należne w dniu lub przed 30 czerwca 2021 roku;
- (c) Nie nastąpiły żadne istotne zmiany w innych warunkach leasingu.

Obniżki czynszu, które spełniają powyższe kryteria, mogą być rozliczane zgodnie z uproszczonym rozwiązaniem, co oznacza, że leasingobiorca nie ocenia, czy obniżka czynszu spełnia definicję zmiany leasingu. Leasingobiorcy stosują inne wymogi zawarte w MSSF 16 przy rozliczaniu obniżki.

W ocenie Spółki powyższa zmiana nie ma istotnego wpływu.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

8. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 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 Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o. s.k.a. (1)	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. (2)	GTC S.A.	Polska	-	100%
Jowett Sp. z o.o. (2)	GTC S.A.	Polska	-	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%

(1) W trakcie likwidacji

(2) Zlikwidowane

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
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%
SASAD Resort Kft. ("Sasad") (3)	GTC Hungary	Węgry	-	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.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Amarantan Ltd. (4)	GTC Hungary	Węgry	-	100%
GTC Future Kft (5)	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Globe Office Investments Kft (5)	GTC Hungary	Węgry	100%	-
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. (6)	GTC S.A.	Chorwacja	100%	80%
Nova Istra Idaeus d.o.o. (6)	Marlera Golf LD d.o.o	Chorwacja	100%	80%
GTC Matrix d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Seven Gardens d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Cascade Building S.R,L	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	BCG	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. (1)	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
City Rose Park SRL	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Deco Intermed S.R.L.	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	66.7%	66.7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66.7%	66.7%

(1) W trakcie likwidacji

(2) Zlikwidowane

(3) Połączone z GTC Hungary na dzień 30 września 2020

(4) Połączone z Centre Point I na dzień 30 września 2020

(5) Nowo utworzona spółka zależna

(6) Nabycie udziałów niekontrolujących

Dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD (3)	GTC S.A.	Bułgaria	100%	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 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym

ZMIANA AKCJONARIATU / ZMIANA ZARZĄDU

W dniu 16 kwietnia 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Yovava Carmi na stanowisko Członka Zarządu Spółki.

W dniu 23 czerwca 2020 roku spółka GTC HOLDING ZÁRTKÖRÜEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG z siedzibą w Budapeszcie, Węgry („GTC Holding Zrt”) kupiła 100% udziałów w spółce GTC Dutch Holdings B.V. („Akcjonariusz Większościowy”) od spółki LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. z siedzibą w Amsterdamie w Holandii. Spółka GTC Dutch Holdings B.V. posiada 298.575.091 akcji Spółki, stanowiących 61,49% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Po wymienionym wyżej nabyciu, spółka GTC Holding Zrt (tj. poprzez Akcjonariusza Większościowego) posiada pośrednio 298.575.091 akcji Spółki, dających 61,49% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 23 czerwca 2020 roku Robert Snow został powołany na stanowisko Członka Zarządu Spółki.

W dniu 23 czerwca 2020 roku Thomas Kurzmann został odwołany ze stanowiska Członka Zarządu Spółki.

W dniu 1 lipca 2020 roku Gyula Nagy został powołany na stanowisko Członka Zarządu Spółki.

W dniu 28 lipca 2020 roku Ariel Alejandro Ferstman został powołany na stanowisko Członka Zarządu Spółki.

W dniu 28 lipca 2020 r. Spółka poinformowała, że kadencja Ereza Boniela jako członka Zarządu Spółki wygasa ze skutkiem natychmiastowym, za obopólną zgodą.

W dniu 18 września 2020 roku Yovav Carmi został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki.

W dniu 27 października 2020 roku spółka GTC Holding Zrt zwiększyła ogólną liczbę głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki w wyniku nabycia w dniu 22 października 2020 roku 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 4,51% udziału w kapitale Spółki i uprawniających do 4,51% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po powyższej transakcji zakupu spółka GTC Holding Zrt posiada bezpośrednio i pośrednio 320.466.380 akcji Spółki, dających 66,00% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym (ciąg dalszy)

ZAKOŃCZENIE INWESTYCJI / ZAKUP

W 2020 roku Grupa GTC zakończyła budowę następujących nieruchomości:

- Green Heart N3 w Belgradzie - biurowiec o powierzchni 5 tys. mkw. (marzec 2020 r.);
- Matrix B w Zagrzebiu - biurowiec o powierzchni 11 tys. mkw. (listopad 2020 r.);
- ABC 2 w Sofii - biurowiec o powierzchni 18 tys. mkw. (październik 2020 r.).

We wrześniu 2020 roku. Grupa GTC nabyła pozostałe 20% udziałów w spółce Marlera Golf LD d.o.o. za cenę 2,8 mln EUR, z czego 1,8 mln EUR zostało zapłacone we wrześniu 2020 roku (pozostała część 1 mln EUR zostanie wypłacona po spełnieniu określonych warunków). Po dokonaniu transakcji GTC pozostała jedynym właścicielem spółki zależnej. W wyniku tej transakcji udział akcjonariuszy mniejszościowych wzrósł o 15,9 milionów PLN (3,6 mln EUR), zaś kapitał zapasowy spadł o 28,4 milionów PLN (6,4 mln EUR). W związku z powyższym, kapitał własny ogółem spadł o 12,4 milionów PLN (2,8 mln EUR).

W dniu 13 listopada 2020 roku GTC Future Kft, nowo utworzona spółka zależna (100% zależna) kupiła działkę od spółki zależnej, powiązanej z akcjonariuszem większościowym, z istniejącymi starymi budynkami biurowymi i przemysłowymi przy ulicy Vaci w Budapeszcie za kwotę 96,7 milionów złotych (21,35 mln EUR). Istniejące budynki mają 12.000 mkw. całkowitej powierzchni najmu (GLA 8.200 mkw.). Spółka planuje wyburzenie tych budynków oraz budowę nowych biurowców w fazach o łącznej powierzchni najmu 64.000 m kw.

ROZPOCZĘCIE BUDOWY NOWYCH PROJEKTÓW

W lipcu 2020 roku Dorado 1 EOOD, spółka w całości należąca do Spółki, rozpoczęła budowę nowego biurowca (Sofia Tower 2) w Sofii. Projekt będzie składał się z 8,3 tys. mkw. powierzchni najmu.

SPRZEDAŻ AKTYWÓW

W dniu 20 października 2020 roku spółka Spiral I Kft., pośrednio w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży biurowca Spiral za cenę 277,4 milionów PLN (62,7 mln EUR). W dniu 5 listopada 2020 roku wszystkie warunki zawieszające sprzedaż zostały spełnione, a cena zakupu została zapłacona w całości. Równolegle z zamknięciem transakcji, spółka Spiral I Kft spłacił w całości pozostałą do spłaty kwotę pożyczki w Erste Bank.

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym (ciąg dalszy)

EMISJA OBLIGACJI ORAZ REFINANSOWANIE

W dniu 13 lutego 2020 spółka GTC CTWA podpisała nową umowę pożyczki z Erste Group Bank AG i Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG na refinansowanie istniejącej pożyczki Galerii Jurajskiej oraz dodatkowe finansowanie w wysokości 197,8 milionów PLN (46 mln EUR), do łącznej kwoty 559 milionów PLN (130 mln EUR).

W dniu 12 listopada 2020 roku agencja Scope Ratings przyznała po raz pierwszy Globe Trade Centre S.A i jej spółce zależnej GTC Real Estate Development Hungary Zrt. rating inwestycyjny emitenta na poziomie BBB- z perspektywą stabilną w celu emisji „zielonych obligacji” w ramach Bond Funding for Growth Program na Węgrzech. Potencjalny rating niezabezpieczonego zadłużenia został również określony na poziomie BBB-.

W dniu 7 grudnia 2020 roku spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt. wyemitowała 10-letnie „zielone obligacje” o łącznej wartości nominalnej 110 mln euro denominowane w HUF w celu sfinansowania projektów związanych z nieruchomościami i w celu refinansowania istniejącego długu. Obligacje są w pełni i nieodwołalnie gwarantowane przez Spółkę i zostały wyemitowane z rentownością 2,33% z rocznym stałym kuponem 2,25%. Obligacje są amortyzowane w wysokości 10% w skali roku począwszy od 7 roku, przy czym 70% wartości jest spłacane w terminie zapadalności 7 grudnia 2030 roku.

W dniu 8 grudnia 2020 roku spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt. zawarła z trzema różnymi bankami umowy na swapy walutowo-procentowe, aby zabezpieczyć całkowite zobowiązanie z tytułu „zielonych obligacji” przed wahaniami kursów walut. „Zielone obligacje” zostały zabezpieczone do euro, a stały roczny kupon został zamieniony na roczną stałą stopę procentową w wysokości 0,99%.

COVID- 19

Pandemia Covid-19 wywołała falę silnych negatywnych skutków dla światowej gospodarki, w tym wyraźną recesję. Lockdown spowodował niespotykany uprzednio zastój w dużej części światowej działalności gospodarczej: konsumenci zostali w domu, firmy straciły dochody i zwolniły pracowników - co w konsekwencji doprowadziło do wzrostu bezrobocia. Pakiety ratunkowe przygotowane przez rządy krajowe i UE a także wsparcie polityki pieniężnej przez Europejski Bank Centralny zostały wdrożone w celu złagodzenia skutków gospodarczych pandemii. Jednak zakres i czas trwania pandemii oraz ewentualne przyszłe środki jej powstrzymania są nadal niemożliwe do przewidzenia. Od połowy marca 2020 roku stało się ewidentne, że zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność rynkowa w połączeniu ze zwiększoną zmiennością na rynkach finansowych mogą doprowadzić do potencjalnego spadku przychodów z wynajmu, spadku wartości aktywów Grupy, a także negatywnie wpłynąć na spełnianie przez Spółki warunków umów kredytowych. Chociaż dokładny efekt koronawirusa nie został jeszcze ustalony, jasne jest że stwarza on znaczne ryzyko (więcej informacji w nocie 36).

Dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

10. Przychody operacyjne

Przychody z wynajmu zawierają przychody z tytułu czynszu od obrotu najemców w wysokości około 11.810 tysięcy PLN (2.657 tysięcy EUR) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (2019: 10.530 tysięcy PLN). Pozostałe przychody są oparte na stałych umownych opłatach za wynajem.

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

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

	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
W ciągu 1 roku	558	554
W ciągu 2 roku	461	477
W ciągu 3 roku	341	336
W ciągu 4 roku	240	221
W ciągu 5 roku	152	145
W ciągu 6 roku	102	73
Powyżej 6 lat	171	94
	2.025	1.900

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

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

11. Koszty sprzedaży

Na koszty sprzedaży składają się następujące pozycje:

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
Reklama i marketing	622	2.605
Wynagrodzenia i powiązane wydatki	5.187	6.064
	5.809	8.669

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

12. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
Wynagrodzenia (*)	37.319	54.588
Koszty audytu oraz wycen	3.787	3.520
Koszty doradztwa prawnego oraz podatkowego	4.023	7.019
Koszty utrzymania biura oraz ubezpieczenie	2.974	3.142
Koszty podróży	1.267	1.926
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	609	451
Amortyzacja	2.907	2.837
Koszty relacji inwestorskich oraz pozostałe	1.256	1.719
Razem, bez płatności w formie akcji własnych	54.142	75.202
Płatności w formie akcji własnych (*)	(2.085)	(13.268)
Razem	52.057	61.934

(*) Akcje fantomowe w wysokości 25.400 tysięcy złotych (5.900 tysięcy euro) zostały zrealizowane w ciągu 2019 roku.

13. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
Odsetki od depozytów oraz pozostałe przychody finansowe	244	494
Odsetki od pożyczek udzielonych udziałowcowi niekontrolującemu	1.227	1.139
	1.471	1.633

13. Przychody i koszty finansowe (ciąg dalszy)

Koszty finansowe składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
Koszty z tytułu odsetek (od zobowiązań finansowych, które nie są wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy) oraz pozostałe wydatki	(139.216)	(131.265)
Koszty finansowe związane z zobowiązaniem z tytułu leasingu	(8.934)	(9.026)
Amortyzacja kosztów pozyskania finansowania	(8.503)	(8.566)
	(156.653)	(148.857)

Średnie oprocentowanie kredytów i pożyczek Grupy (z uwzględnieniem instrumentów zabezpieczających) w ciągu roku zakończony 31 grudnia 2020 roku wynosiło 2,3% w skali roku (2,6% w skali roku na 31 grudnia 2019 roku).

14. Analiza segmentowa

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

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

14. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów za lata zakończone 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku:

Portfolio	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku			Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	289.921	(85.419)	204.502	325.758	(88.105)	237.653
Belgrad	150.261	(37.714)	112.547	126.972	(28.616)	98.356
Budapeszt	97.457	(21.780)	75.677	103.990	(24.894)	79.096
Bukareszt	76.579	(13.197)	63.382	75.202	(13.337)	61.865
Zagrzeb	48.911	(16.375)	32.536	49.960	(16.732)	33.228
Sofia	48.577	(10.094)	38.483	47.755	(8.299)	39.456
Razem	711.706	(184.579)	527.127	729.637	(179.983)	549.654

Analiza segmentowa aktywów i zobowiązań za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty		Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		Zobowią- zania razem
		Inne	Inne			Inne	Inne	
Polska	4.182.453	207.385	17.869	4.407.707	2.455.660	274.747	64.630	2.795.037
Belgrad	1.708.044	61.451	17.126	1.786.621	976.016	47.870	39.816	1.063.702
Budapeszt	1.484.600	688.708	21.597	2.194.905	1.033.078	56.485	81.299	1.170.862
Bukareszt	910.255	62.424	5.164	977.843	484.434	54.528	14.320	553.282
Zagrzeb	735.225	27.250	56.785	819.260	309.847	77.196	20.227	407.270
Sofia	826.552	53.573	5.016	885.141	430.155	38.474	31.611	500.240
Inne	43.938	78	83	44.099	-	-	5.265	5.265
Nie przydzielono	-	331.606	1.016	332.622	361.662	65.530	29.850	457.042
	9.891.067	1.432.475	124.656	11.448.198	6.050.852	614.830	287.018	6.952.700

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	4.166.508	163.522	21.557	4.351.587	2.199.681	300.650	44.740	2.545.071
Belgrad	1.721.367	78.471	23.954	1.823.792	923.264	57.788	83.232	1.064.284
Budapeszt	1.391.814	86.720	20.036	1.498.570	538.802	60.002	24.512	623.316
Bukareszt	933.766	45.046	8.266	987.078	469.593	54.696	20.411	544.700
Zagrzeb	682.919	18.333	52.490	753.742	250.017	74.686	30.495	355.198
Sofia	707.209	37.581	7.380	752.170	337.788	38.071	22.826	398.685
Inne	51.225	85	64	51.374	-	-	5.042	5.042
Nie przydzielono	-	523.311	1.473	524.784	644.095	41.094	13.300	698.489
	9.654.808	953.069	135.220	10.743.097	5.363.240	626.987	244.558	6.234.785

15. Opodatkowanie

Główne elementy obciążenia z tytułu podatku dochodowego przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
Bieżący podatek dochodowy i podatek od zysków kapitałowych	40.876	30.710
Podatek odroczone	(64.049)	41.381
	(23.173)	72.091

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 ze spółek Grupy jest odrębnym podatnikiem.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

15. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
Zysk księgowy przed opodatkowaniem	(351.914)	396.410
Wydatki podatkowe przy obowiązującej stawce podatku w danym kraju	(68.744)	50.622
Podatkowy efekt kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	3.431	7.470
Podatek od nieruchomości komercyjnych	(1.849)	3.284
Podatkowy efekt różnic kursowych	28.467	(6.985)
Podatek u źródła (WHT)	2.685	817
Nierozpoznany składnik aktywów netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stratach w bieżącym roku	12.837	16.883
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	(23.173)	72.091

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

15. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

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

Aktywa netto z tytułu podatku odroczonego przedstawiają się następująco:

	1 stycznia 2019 roku	Uznanie/(obciążenie) rachunku zysków i strat	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2019 roku	Uznanie/(obciążenie) rachunku zysków i strat	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2020 roku
Instrumenty finansowe (*)	18.499	4.289	(218)	22.570	40.381	3.434	66.385
Strata podatkowa do rozliczenia w następnych okresach	58.721	(14.867)	(430)	43.424	(15.623)	3.035	30.836
Różnice dotyczące aktywów trwałych	602	3.799	(40)	4.361	(262)	354	4.453
Rozliczenia międzyokresowe	3.053	340	(33)	3.360	1.142	325	4.827
Nettowanie (**)	(80.651)	6.215	721	(73.715)	(22.900)	(7.043)	(103.658)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego netto	224	(224)	-	-	2.738	105	2.843

Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego przedstawia się następująco:

	1 stycznia 2019 roku	Uznanie/ (obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/ (obciążenie) kapitałów własnych	Zbycie spółki zależnej	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2019 roku	Uznanie/ (obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/ (obciążenie)) kapitałów własnych	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2020 roku
Instrumenty finansowe (*)	(40.588)	(21.167)	43	(1.788)	581	(62.919)	(21,864)	3.609	(8,751)	(89,925)
Różnice dotyczące aktywów trwałych	(638.275)	(13.698)	-	8.059	6.212	(637.702)	60,191	-	(51,052)	(628,563)
Pozostałe	(4)	(77)	-	-	-	(81)	84	-	(3)	-
Nettowanie (**)	80.651	(6.215)	-	-	(721)	73.715	22,900	-	7,043	103,658
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego netto	(598.216)	(41.157)	43	6.271	6.072	(626.987)	61.311	3.609	(52.763)	(614.830)

(*) 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.

15. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

Obowiązujące stawki podatkowe w poszczególnych krajach przedstawiały się następująco:

Stawka podatkowa	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 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 pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli motyw jej podjęcia oparty był na nieuzasadnionych przesłankach. Wszelkie przypadki (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) występowania elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) innych działań o skutku podobnym 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.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

15. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

Przepisy 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 działań, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

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

Jednostki Grupy posiadają straty podatkowe do rozliczenia, które na dzień 31 grudnia 2020 roku wynoszą 1.198 milionów PLN (260 milionów EUR). Terminy przedawnienia strat podatkowych podlegających rozliczeniu na dzień 31 grudnia 2020 kształtują się następująco: w ciągu jednego roku - 63 milionów PLN (14 milionów EUR), w okresie 2-5 lat – 653 milionów PLN (142 milionów EUR), po upływie 5 lat i później - 482 milionów PLN (104 milionów EUR). Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na straty podatkowe do rozliczenia w wysokości 980 milionów PLN (212 milionów eEURuro), ponieważ Grupa uważa, że straty te nie zostaną wykorzystane w okresie rozliczeniowym.

16. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2020 roku oraz dnia 31 grudnia 2019 roku przedstawiały się następująco:

	Budynki i powiązane ulepszenia	Prawo użytkowania	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
Wartość bilansowa brutto					
Saldo na 1 stycznia 2020 roku	32.156	1.218	7.670	3.977	45.021
Zwiększenia	213	-	591	298	1.102
Sprzedaż, utrata wartości i pozostałe zmniejszenia	-	-	(160)	(520)	(680)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	2,699	176	709	398	3,982
Saldo na 31 grudnia 2020 roku	35.068	1.394	8.810	4.153	49.425
Umorzenie					
Saldo na 1 stycznia 2020 roku	3.347	85	5.217	1.627	10.276
Amortyzacja za okres	1.204	267	760	676	2.907
Sprzedaż, odpisy i inne zmniejszenia	-	-	(120)	(480)	(600)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	327	96	350	143	916
Saldo na 31 grudnia 2020 roku	4.878	448	6.207	1.966	13.499
Wartość netto na 31 grudnia 2020 roku	30.190	946	2.603	2.187	35.926

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

16. Rzeczowe aktywa trwałe (ciąg dalszy)

	Budynki i powiązane ulepszenia	Prawo użytkowania	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
Wartość bilansowa brutto					
Saldo na 1 stycznia 2019 roku	26.712	-	6.583	4.197	37.492
Zwiększenia	-	1.229	1.521	1.079	3.829
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnej	10,087	-	-	-	10,087
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnej	(4,332)	-	-	-	(4,332)
Sprzedaż, utrata wartości i pozostałe zmniejszenia	-	-	(361)	(1.259)	(1.620)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(311)	(11)	(73)	(40)	(435)
Saldo na 31 grudnia 2019 roku	32.156	1.218	7.670	3.977	45.021
Umorzenie					
Saldo na 1 stycznia 2019 roku	2.387		4.691	1.552	8.630
Amortyzacja za okres	1.178	159	554	946	2.837
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnej	(185)	-	-	-	(185)
Sprzedaż, odpisy i inne zmniejszenia	-	-	(52)	(855)	(907)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(33)	(1)	(49)	(16)	(99)
Saldo na 31 grudnia 2019 roku	3.347	85	5.217	1.627	10.276
Wartość netto na 31 grudnia 2019 roku	28.809	1.133	2.453	2.350	34.745

17. Nieruchomości inwestycyjne

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

Inwestycje w nieruchomości są podzielone w następujący sposób:

	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	8.672.008	8.530.576
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	290.312	358.055
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	647.766	490.907
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów	196.955	189.439
Razem	9.807.041	9.568.977

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Zmiany stanu inwestycji w nieruchomości w latach zakończonych 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku kształtowały się następująco:

	Prawo do wieczystego użytkowania gruntów	Poziom 2	Poziom 3 (wartość godziwa)	Poziom 3 (wycena po koszcie)	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2019 roku	-	5.922.463	2.652.149	511.580	9.086.192
Skapitalizowane wydatki	-	59.076	477.014	10.573	546.663
Rozpoznanie prawa użytkowania wieczystego gruntów	194.966	-	-	-	194.966
Aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	-	5.355	58.951	3.624	67.930
Umorzenie prawa do wieczystego użytkowania gruntów	(1.895)	-	-	-	(1.895)
Przeklasyfikowane do aktywów przeznaczonych na własny użytek, netto	-	(3.864)	(1.294)	-	(5.158)
Sprzedaż	(3.060)	(188.996)	-	(30.301)	(222.357)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(572)	(61.680)	(30.539)	(4.573)	(97.364)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2019 roku	189.439	5.732.354	3.156.281	490.903	9.568.977
Reklasyfikacja (*)	-	(34.665)	-	34.665	-
Skapitalizowane wydatki	-	50.876	214.168	35.847	300.891
Zakup ukończonych aktywów oraz ziemi	-	24.891	-	73.348	98.239
Aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	-	(382.302)	(243.864)	(14.606)	(640.772)
Umorzenie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(1.956)	-	-	-	(1.956)
Zwiększenie	427	-	-	-	427
Klasyfikacja jako aktywa przeznaczone do sprzedaży (**)	-	-	-	(4.000)	(4.000)
Sprzedaż (***)	-	(278.462)	-	(2.222)	(280.684)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	9.045	438.732	272.271	45.871	765.919
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2020 roku	196.955	5.551.424	3.398.856	659.806	9.807.041

(*) Głównie budynek Center Point 3, który został zburzony i przeklasyfikowany na koszt gruntu;

(**) Grunty na Ukrainie (4 milionów złotych);

(***) Budynek biurowy Spiral na Węgrzech (278,4 milionów złotych) oraz grunty Russe w Bułgarii (2,2 milionów złotych).

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Uzgodnienie skapitalizowanych wydatków i zapłaconych wydatków przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
Skapitalizowane wydatki	300.891	546.663
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz rezerw	54.880	60.808
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	(7.832)	19.577
Nabycie środków trwałych	1.102	-
Naliczone odsetki od pożyczek długoterminowych	-	(5.179)
Zapłacone wydatki	349.041	621.869

Aktualizacja wartości godziwej kształtuje się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych (*)	(655.599)	(6.372)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	29.433	70.785
Odwrocenie odpisu/(odpis z tytułu utraty wartości)	(14.606)	3.624
Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych	(640.772)	68.037
Odwrocenie odpisów/(Odpis z tytułu utraty wartości) aktywów przeznaczonych na sprzedaż	(794)	6.234
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(2.206)	(2.022)
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(5.344)	(2.470)
Razem	(649.116)	69.779

(*) W roku finansowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku pandemia Covid-19 wywołała falę silnych negatywnych skutków na rynkach na których działa Grupa. Z tego powodu, wyceny nieruchomości handlowych Grupy sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców odnotowały negatywne skutki w zakresie wyceny ukończonych nieruchomości inwestycyjnych. Więcej informacji na temat wpływu pandemii COVID-19 na działalność Grupy znajduje się w notce 36.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
Polska	(346.531)	(77.186)
Belgrad	(197.597)	(65.445)
Budapeszt	58.193	84.863
Bukareszt	(89.352)	(1.516)
Zagrzeb	(29.318)	6.443
Sofia	(50.994)	46.469
Razem	(655.599)	(6.372)

Założenia użyte w wycenie wartości godziwej ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa PLN tys.	GLA w tysiącach mkw	Poziom wynajęcia %	Aktualna stawka czynszu PLN/mkw	ERV (*) PLN/mkw	Poziom wartości godziwej	Średnia stopa kapitaliza cji (yield)
Polska (nieruchomości handlowe)	2.044.357	113	93%	92,9	92,5	2	6,2%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.761.645	196	88%	64,9	63,6	2	8,2%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	1.221.911	122	93%	74,2	72,0	3	8,6%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	418.562	35	97%	97,8	87,1	3	8,5%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	951.286	97	95%	63,1	61,3	2	7,5%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	794.138	67	93%	91,1	78,7	2	7,7%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	459.228	35	97%	89,8	91,6	3	7,9%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	206.369	21	76%	63,6	64,9	3	7,6%
Sofia (nieruchomości biurowe)	349.802	34	79%	64,9	64,9	3	7,8%
Sofia (nieruchomości handlowe)	464.710	33	98%	83,6	92,5	3	7,8%
Razem	8.672.008	753	91%	76,5	74,2		7,8%

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia przyjęte w wycenie wartości godziwej ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2019 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	Kraj	Wartość księgowa PLN tys.	GLA w tysiącach mkw	Poziom wynajem %	Aktualna stawka czynszu PLN/mkw	ERV (*) PLN/mkw	Poziom wartości godziwej	Średnia stopa kapitaliza cji (yield)
Polska (nieruchomości handlowe)		2.118.050	113	94%	93,3	93,3	2	5,6%
Polska (nieruchomości biurowe)		1.698.665	196	92%	61,9	60,6	2	7,4%
Belgrad (nieruchomości biurowe)		1.120.330	117	98%	72,6	71,3	3	8,1%
Belgrad (nieruchomości handlowe)		508.039	35	97%	89,4	92,4	3	7,1%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)		1.104.736	125	97%	55,4	59,7	2	7,3%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)		810.895	67	96%	81,7	83,4	2	7,4%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)		446.342	35	99%	89,0	86,4	3	6,7%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)		104.333	11	89%	57,2	62,8	3	7,5%
Sofia (nieruchomości biurowe)		156.713	16	99%	60,2	60,6	3	7,3%
Sofia (nieruchomości handlowe)		462.473	33	98%	91,5	89,4	3	7,6%
Razem		8.530.576	748	95%	73,1	73,1		7,0%

(*) ERV- Estimated Rent Value (racjonalnie oczekiwana wartość czynszu dla nieruchomości na otwartym rynku, na podstawie takich cech jak stan nieruchomości, wyposażenie, lokalizacja i lokalne warunki rynkowe)

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2020 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	tys. mkw.
Budapeszt (Pillar)	278.272	29
Sofia (Sofia Tower)	12.040	8
Razem	290.312	37

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2019 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	tys. mkw.
Belgrad (Green Heart N3)	43.905	5
Sofia (ABC II)	88.023	18
Budapeszt (Pillar)	155.862	29
Zagrzeb (Matrix I)	70.265	11
Razem	358.055	63

Informacje dotyczące wartości księgowej gruntów przeznaczonych pod nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Polska	175.183	162.453
Serbia	46.905	30.031
Węgry	230.255	108.157
Rumunia	71.529	64.968
Chorwacja	67.551	60.032
Razem	591.423	425.641

Informacje dotyczące wartości księgowej gruntów przeznaczonych pod nieruchomości inwestycyjne (w perspektywie długoterminowej - bez aktualnego planu budowy) na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Polska	40.883	33.936
Węgry	15.460	14.479
Bułgaria	-	8.091
Ukraina	-	8.760
Razem	56.343	65.266
Łączna suma	647.766	490.907

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 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 2020 roku kształtowały się następująco:

	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2019 roku	54.601	54.601
Rozpoznanie prawa do wieczystego użytkowania	5.239	5.239
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	(125)	(125)
Skapitalizowane wydatki	348	348
Utrata wartości gruntów pod zabudowę mieszkaniową	(2.497)	(2.497)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(553)	(553)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2019 roku	57.013	57.013
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	(160)	(160)
Sprzedaż	(6.312)	(6.312)
Klasyfikacja jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	(3.138)	(3.138)
Utrata wartości gruntów pod zabudowę mieszkaniową	(5.344)	(5.344)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	4.523	4.523
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2020 roku	46.582	46.582

Wartość bilansowa gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe na dzień 31 grudnia 2020 roku dotyczy dwóch działek, niezwiązanych z podstawową działalnością, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Marlerze (Chorwacja) oraz w Bukareszcie (Rumunia).

19. Instrumenty pochodne

Grupa utrzymuje instrumenty pochodne (IRS, SWAP-y stopy procentowej, CAP-y, SWAPy walutowo-procentowe) celem zabezpieczenia przed wahaniami stóp procentowych oraz kursów walut. Instrumenty te zabezpieczają wysokość oprocentowania kredytów przez okres od 2 do 5 lat.

Zmiany w instrumentach pochodnych za lata zakończone 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Wartość godziwa na początek roku	(25.913)	(24.179)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach (*)	(34.438)	(1.986)
Ujęte w rachunku zysków i strat (**)	(24.122)	-
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(4.408)	252
Wartość godziwa na koniec roku	(88.881)	(25.913)

(**) Wzrost jest spowodowany przede wszystkim nowym swapem walutowo-procentowym, opisanym w nocie 9;

(**) Ujęta strata skompensowała zysk z tytułu różnic kursowych w wysokości 5.427 tysięcy euro z tytułu obligacji nominowanych w złotych oraz w forincie węgierskim.

Więcej informacji dotyczących instrumentów pochodnych znajduje się w nocie 35.

20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań zmniejszyło się z 158.799 PLN do 125.980 PLN w ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2020 roku.

Większość zobowiązań dotyczy zobowiązań z tytułu działalności budowlanej w Green Heart, ABC oraz Pillar. Spółka oczekuje, że te zobowiązania będą finansowane głównie przez kredyty długoterminowe.

21. Depozyty zablokowane

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

Depozyty zablokowane związane ze zobowiązaniami umownymi obejmują głównie rachunek depozytowy najemców, rachunek zabezpieczający, rachunki nakładów inwestycyjnych i depozyty w celu uregulowania zobowiązań umownych związanych z budową tego projektu.

22. 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.

23. Pozostałe koszty

Pozostałe koszty dotyczą głównie kosztów dotyczących wydatków jednorazowych jak również podatku VAT niepodlegającemu odliczeniu oraz koszty utrzymania związane z gruntami niezabudowanymi.

24. Depozyty od najemców

Depozyty od najemców stanowią zdeponowane przez nich kwoty w celu zagwarantowania realizacji ich zobowiązań zgodnie z umowami wynajmu. Depozyty od najemców które zostaną zwrócone w ciągu roku ujmowane są w zobowiązaniach krótkoterminowych.

25. Inne zobowiązania długoterminowe

Pozycja innych zobowiązań długoterminowych składa się ze zobowiązań wymagalnych w długim terminie dotyczących zakupu gruntów i budowy infrastruktury.

26. VAT i inne należności z tytułu podatków

VAT i inne należności z tytułu podatków stanowią VAT należny z tytułu nabycia aktywów oraz realizacji procesu budowy.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

27. Udziały niekontrolujące

Informacje finansowe istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiono poniżej:

	Avenue Mall	Projekty poza podstawową działalnością	Razem
Aktywa trwałe	638.531	9.936	648.467
Aktywa obrotowe	15.404	3327	18.731
Aktywa razem	653.935	13.263	667.198
Kapitał	366.171	-100.598	265.573
Zobowiązania długoterminowe	271.669	113.847	385.516
Zobowiązania krótkoterminowe	16.095	14	16.109
Pasywa razem	653.935	13.263	667.198
Przychody	41.248	-	41.248
Zysk/ (strata) za rok	(1.289)	(7.801)	(9.090)
Udział udziałów niekontrolujących w kapitale	109.850	(33.531)	76.319
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	(51.926)	-	(51.926)
Udział udziałów niekontrolujących w zysku/(stracie)	(387)	(2.731)	(3.118)

We wrześniu 2020 roku Grupa GTC nabyła pozostałe 20% udziałów w spółce Marlera Golf LD d.o.o. za cenę 2,8 mln EUR.

Informacje finansowe istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawiono poniżej:

	Avenue Mall	Projekty poza podstawową działalnością	Razem
Aktywa trwałe	607.858	57.013	664.871
Aktywa obrotowe	13.917	392	14.309
Aktywa razem	621.775	57.405	679.180
Kapitał	345.083	(161.789)	183.294
Zobowiązania długoterminowe	262.796	218.142	480.938
Zobowiązania krótkoterminowe	13.896	1.052	14.948
Pasywa razem	621.775	57.405	679.180
Przychody	47.076	-	47.076
Zysk/ (strata) za rok	19.539	(12.610)	6.929
Udział udziałów niekontrolujących w kapitale	103.524	(43.735)	59.789
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	(46.741)	-	(46.741)
Udział udziałów niekontrolujących w zysku/(stracie)	5.862	(3.299)	2.563

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

28. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje

	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	222.050	222.038
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102GTC)	501.232	-
Obligacje seria 0320 (PLGTC0000235)	-	79.510
Obligacje seria 0620 (PLGTC0000243)	-	170.638
Obligacje seria 1220 (PLGTC0000268)	-	43.083
Obligacje seria 0321 (PLGTC0000276)	95.697	88.309
Obligacje seria 0422 (PLGTC0000292)	43.910	40.520
Kredyt Santander (Globis Poznań)	78.225	74.860
Kredyt Santander (Korona Business Park)	193.665	184.653
Kredyt PKO BP (Pixel)	88.715	84.748
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	98.609	93.947
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	46.314	44.195
Kredyt Pekao (Sterlinga)	69.859	66.701
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	809.454	808.706
Kredyt PKO BP (Artico)	63.906	61.148
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	577.427	-
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	-	358.293
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	195.728	184.321
Kredyt ING (Francuska)	87.354	91.886
Kredyt OTP (Centre Point)	229.213	219.211
Kredyt CIB (Metro)	61.270	61.480
Kredyt Erste (Spiral)	-	87.695
Kredyt UniCredit Bank (Kompakt)	63.306	-
Kredyt OTP (Duna)	177.753	169.995
Kredyt Erste (GTC House)	68.392	65.768
Kredyt Erste (19 Avenue)	99.264	95.833
Kredyt Societe General (BBC)	96.842	92.793
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	257.999	228.434
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	167.495	162.453
Kredyt Intesa Bank (Ada)	268.840	262.200
Kredyt Erste (City Gate)	332.039	319.869
Kredyt Banca Transilvania (Cascade)	17.521	17.537
Kredyt Alpha Bank (Premium)	66.850	67.595
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	252.281	243.267
Kredyt UniCredit (ABC I)	86.832	84.318
Kredyt UniCredit (ABC II)	90.552	9.441
Kredyt Erste (Matrix)	101.162	48.909
Kredyt Zagrebacka Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	203.051	195.891
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących	39.360	35.273
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(31.556)	(28.822)
	5.820.611	5.136.696

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

28. 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 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Część krótkoterminowa długoterminowych kredytów, pożyczek i obligacji:		
Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	2.039	2.040
Obligacje seria 0320 (PLGTC0000235)	-	79.510
Obligacje seria 0620 (PLGTC0000243)	-	170.638
Obligacje seria 1220 (PLGTC0000268)	-	43.083
Obligacje seria 0321 (PLGTC0000276)	95.697	1.035
Obligacje seria 0422 (PLGTC0000292)	346	320
Kredyt Santander (Globis Poznań)	2.902	1.912
Kredyt Santander (Korona Business Park)	6.438	5.941
Kredyt PKO BP (Pixel)	88.715	2.883
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	4.015	3.705
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska) (*)	22.498	
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	-	358.293
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	3.198	2.951
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	46.314	1.457
Kredyt Pekao (Sterlinga)	69.859	2.236
Kredyt PKO BP (Artico)	2.355	2.172
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	23.074	21.292
Kredyt ING (Francuska)	87.354	91.886
Kredyt OTP (Centre Point)	8.339	7.695
Kredyt OTP (Duna)	6.465	5.966
Kredyt CIB (Metro)	5.408	61.480
Kredyt Erste (Spiral)	-	6.158
Kredyt Erste (GTC House)	2.880	2.657
Kredyt Erste (19 Avenue)	4.587	4.233
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	13.258	10.079
Kredyt Societe General (BBC)	3.715	3.428
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	8.551	7.891
Kredyt Intesa Bank (Ada)	16.027	14.117
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	11.338	10.463
Kredyt UniCredit (ABC I)	3.766	4.258
Kredyt UniCredit (ABC II)	3.697	247
Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mal Zagrzebl)	9.229	8.517
Kredyt Erste (Matrix)	2.679	2.231
Kredyt Alpha Bank (Premium)	4.730	4.365
Kredyt Banca Transilvania (Cascade)	1.106	1.023
Kredyt Erste (City Gate)	332.039	13.491
	892.618	959.653

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

28. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje (ciąg dalszy)

	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Część długoterminowa kredytów, pożyczek i obligacji:		
Obligacje seria 2022-2023 (Poland) (PLGTC0000318)	220.011	219.998
„Zielone obligacje” seria 2027-2030 (HU0000360102GTC)	501.232	-
Obligacje seria 0422 (PLGTC0000292)	43.564	40.200
Obligacje seria 0321 (PLGTC0000276)	-	87.274
Kredyt Santander (Globis Poznań)	75.323	72.948
Kredyt Santander (Korona Business Park)	187.227	178.712
Kredyt PKO BP (Pixel)	-	81.865
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	95.411	90.996
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	-	42.738
Kredyt Pekao (Sterlinga)	-	64.465
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	786.380	787.414
Kredyt PKO BP (Artico)	61.551	58.976
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	554.929	-
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	191.713	180.616
Kredyt OTP (Centre Point)	220.874	211.516
Kredyt CIB (Metro)	55.862	-
Kredyt OTP (Duna)	171.288	164.029
Kredyt Erste (Spiral)	-	81.537
Kredyt UniCredit Bank (Kompakt)	63.306	-
Kredyt Erste (GTC House)	65.512	63.111
Kredyt Erste (19 Avenue)	94.677	91.600
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	244.741	218.355
Kredyt Intesa Bank (Ada)	252.813	248.083
Kredyt Societe General (BBC)	93.127	89.365
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	158.944	154.562
Kredyt Erste (City Gate)	-	306.378
Kredyt Banca Transilvania (Cascade)	16.415	16.514
Kredyt Alpha Bank (Premium)	62.120	63.230
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	240.943	232.804
Kredyt UniCredit (ABC I)	83.066	80.060
Kredyt UniCredit (ABC II)	86.855	9.194
Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	193.822	187.374
Kredyt Erste (Matrix)	98.483	46.678
Pożyczki od udziałów niekontrolujących	39.360	35.273
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(31.556)	(28.822)
	4.927.993	4.177.043

Dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

28. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje (ciąg dalszy)

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

W umowach finansowania zawartych z bankami, Grupa zobowiązuje się do dotrzymania określonych warunków kredytowych wymaganych przez nie. Główne warunki to utrzymanie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (Loan-to-Value, „LTV”) i wskaźnika Obsługi Zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio) przez spółkę będącą właścicielem projektu.

Ponadto wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy które były finansowane przez pożyczkodawcę zostały przyjęte pod zastaw długoterminowych kredytów udzielonych przez banki. Jeśli nie wspomniano inaczej, wartość godziwa zastawionych aktywów przekracza wartość bilansową zaciągniętych kredytów i pożyczek związanych z tymi aktywami.

Obligacje (2022-2023) są denominowane w PLN. „Zielone obligacje” (2027-2030) są denominowane w HUF. Wszystkie inne kredyty bankowe i obligacje są denominowane w EUR.

W umowach finansowych z bankami Spółka zobowiązuje się do przestrzegania określonych warunków finansowych (kovenanty) wymienionych w tych umowach. Główne kovenanty to utrzymanie wskaźnika LTV (wskaźnik kredyt do wartości) i wskaźnika DSCR (wskaźnik pokrycia zadłużenia) w spółce, która prowadzi projekt.

W odniesieniu do kredytu w wysokości 809.454 tysięcy złotych (175.404 tysięcy euro) w Banku Pekao SA, w dniu 17 września 2020 roku spółka zależna GTC, prowadząca projekt Galeria Północna, zawarła aneks do umowy kredytowej z bankiem w celu złagodzenia wskaźnika DSCR (wskaźnik pokrycia zadłużenia) i naprawienie naruszenia wskaźnika LTV (kredytu do wartości). Zgodnie z aneksem spółka dokonała przedpłaty części kredytu pozostałej do spłaty w kwocie 9,5 mln EUR oraz zobowiązała się spłacić dodatkowo do 3 mln EUR w ciągu 12 miesięcy od dnia podpisania aneksu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego kovenanty finansowe są naprawione.

Dla kredytu w wysokości 268.840 PLN (58.256 EUR) udzielonego przez Banka Intesa ad Beograd, Vseobecna Uverova Banka a.s. oraz Privredna Banka Zagreb d.d. spółce zależnej GTC, prowadzącej projekt Ada Mall, kowenant w zakresie wskaźnika DSCR który nie zostałby spełniony, został uchylony przez banki do końca grudnia 2021 roku.

28. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje (ciąg dalszy)

Dla kredytu w wysokości 577.427 PLN (125.125 EUR) udzielonego przez Erste Group Bank AG i Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG spółce zależnej GTC prowadzącej projekt Galeria Jurajska, kowenant w zakresie wskaźnika DSCR został uchylony do końca czerwca 2021 roku.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa nadal spełnia kowenanty finansowe określone w umowach kredytowych.

Zmiany w długoterminowych kredytach i obligacjach za lata zakończone 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Saldo na początek roku (bez uwzględnienia odroczonego kosztu zadłużenia)	5.165.518	4.823.393
Wypłaty	1.274.800	1.136.907
Spląty	(996.938)	(655.707)
Transakcje z udziałowcem niekontrolującym	-	(7.672)
Zmiana naliczonych odsetek	(324)	1.693
Dekonsolidacja Neptuna	-	(85.595)
Kapitalizacja odsetek	-	5.179
Różnice kursowe	409.111	(52.680)
Saldo na koniec roku (bez uwzględnienia odroczonego kosztu zadłużenia)	5.852.167	5.165.518

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

29. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo użytkowania gruntów

Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują opłaty leasingowe za grunty podlegające opłatom z tytułu użytkowania wieczystego i zaklasyfikowane jako grunty pod nieruchomości inwestycyjne (ukończone, w budowie i grunty) oraz grunty mieszkaniowe.

Prawa użytkowania gruntów na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawiały się następująco:

Kraj	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Polska	49.480	101.622	-	-	151.102
Rumunia	28.663	-	-	-	28.663
Serbia	17.190	-	-	-	17.190
Chorwacja	-	-	5.261	-	5.261
Bulgaria	-	-	-	605	605
Węgry	-	-	-	341	341
Saldo na 31 grudnia 2020	95.333	101.622	5.261	946	203.162

Prawa użytkowania gruntów na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawiały się następująco:

Kraj	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Polska	49.603	-	94.738	-	-	144.341
Rumunia	29.316	-	-	-	-	29.316
Serbia	15.356	426	-	-	-	15.782
Chorwacja	-	-	-	5.097	-	5.097
Bulgaria	-	-	-	-	762	762
Węgry	-	-	-	-	298	298
Saldo na 31 grudnia 2019	94.275	426	94.738	5.097	1.060	195.596

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

29. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo użytkowania gruntów (ciąg dalszy)

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawiały się następująco:

Kraj	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem	Stopa dyskontowa
Polska	49.480	96.923	-	-	146.403	4,2%
Rumunia	28.663	-	-	-	28.663	5,7%
Serbia	17.186	-	-	-	17.186	7,6%
Chorwacja	-	-	5.639	-	5.639	4,4%
Bulgaria	-	-	-	489	489	4,5%
Węgry	-	-	-	305	305	3,9%
Saldo na 31 grudnia 2019	95.329	96.923	5.639	794	198.685	

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawiały się następująco:

Kraj	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem	Stopa dyskontowa
Polska	49.603	-	96.779	-	-	146.382	4,2%
Rumunia	29.316	-	-	-	-	29.316	5,7%
Serbia	15.356	426	-	-	-	15.782	7,6%
Chorwacja	-	-	-	5.217	-	5.217	4,4%
Bulgaria	-	-	-	-	762	762	4,5%
Węgry	-	-	-	-	263	263	3,9%
Saldo na 31 grudnia 2019	94.275	426	96.779	5.217	1.025	197.722	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

29. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo użytkowania gruntów (ciąg dalszy)

Zobowiązania z tytułu leasingu zostały zdyskontowane przy użyciu stóp dyskontowych mających zastosowanie do długoterminowego finansowania w walutach lokalnych w krajach, w których znajdują się aktywa.

Zmiany wartości prawa użytkowania gruntów za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku przedstawiały się następująco:

	2020	2019
Saldo na dzień 1 stycznia	195.596	-
Rozpoznanie aktywów z tytułu prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	427	200.201
Rozpoznanie prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	-	1.173
Umorzenie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(2.471)	(2.140)
Sprzedaż	-	(3.060)
Różnice kursowe	9.610	(578)
Saldo na dzień 31 grudnia	203.162	195.596

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku przedstawiały się następująco:

	2020	2019
Saldo na dzień 1 stycznia	197.722	-
Rozpoznanie zobowiązań z tytułu leasingu dla gruntów w użytkowaniu wieczystym	427	200.201
Rozpoznanie prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	-	1.173
Płatności z tyt. użytkowania wieczystego	(720)	(7.474)
Zmiana stanu rezerw na sporne kwoty użytkowania wieczystego	(6.000)	(1.513)
Zmiana naliczonych odsetek	5.938	7.809
Sprzedaż	-	(3.060)
Różnice kursowe	1.318	586
Saldo na dzień 31 grudnia	198.685	197.722

Grupa płaci roczną kwotę 10.212 PLN jako opłatę leasingową (kwota główna i odsetki) za grunty będące w użytkowaniu wieczystym.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

30. Kapitał i rezerwy

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 31 grudnia 2020 roku struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość nominalna	Łączna wartość nominalna
		w PLN	w Euro
139.286.210	A	13.928.621	3.153.995
1.152.240	B	115.224	20.253
235.440	B1	23.544	4.443
8.356.540	C	835.654	139.648
9.961.620	D	996.162	187.998
39.689.150	E	3.968.915	749.022
3.571.790	F	357.179	86.949
17.120.000	G	1.712.000	398.742
100.000.000	I	10.000.000	2.341.372
31.937.298	J	3.193.729	766.525
108.906.190	K	10.890.619	2.561.293
10.087.026	L	1.008.703	240.855
13.233.492	M	1.323.349	309.049
2.018.126	N	201.813	47.329
485.555.122		48.555.512	11.007.473

Wszystkie wyżej wymienione akcje dają takie same prawa.

Udziałowcy posiadający na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku powyżej 5% akcji spółki:

- GTC Dutch Holdings B.V.
- OFE PZU Złota Jesień
- OFE AVIVA Santander

30. Kapitał i rezerwy (ciąg dalszy)

KAPITAŁ REZERWOWY

Kapitał rezerwowy reprezentuje stratę przypisaną niekontrolującym partnerom Grupy, która powstała w momencie nabycia przez Grupę niekontrolujących udziałów w jednostkach zależnych.

ZYSKI ZATRZYMANE

W dniu 27 sierpnia 2020 roku Spółka odbyła Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy („ZWZZA”). WZA postanowiło, że zysk za 2019 rok w wysokości 321,8 milionów PLN przedstawiony w sprawozdaniu finansowym Globe Trade Centre S.A. sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zostanie pozostawiony w Spółce w ramach zysków zatrzymanych.

31. Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych

AKCJE FANTOMOWE

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Grupy są uprawnieni do otrzymania akcji fantomowych („phantom shares”). Spółka stosuje model dwumianowy do oceny wartości godziwej akcji fantomowych. Dane wejściowe obejmują datę wyceny, cenę wykonania i datę wygaśnięcia.

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

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
6,11	100.000	751.200	851.200
6,31	4.275.000	20.000	4.295.000
Razem	4.375.000	771.200	5.146.200

Na dzień 31 grudnia 2020 roku wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Ostatni rok wykonania	Liczba akcji fantomowych
2021	500.000
2022	220.000
2023	4.426.200
Razem	5.146.200

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

31. Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych

Na dzień 31 grudnia 2019 roku wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Ostatni rok wykonania	Liczba akcji fantomowych
2020	50.000
2021	1.837.400
2022	330.000
Razem	2.217.400

Liczba akcji fantomowych została zmieniona w następujący sposób:

Liczba akcji fantomowych na dzień 1 stycznia 2020 roku	2.217.400
Przyznane w ciągu roku	4.275.000
Zrealizowane w ciągu roku	(1.346.200)
Liczba akcji fantomowych na dzień 31 grudnia 2020 roku	5.146.200

32. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	(325.623.000)	321.756.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	485.555.122	484.659.406
Podstawowy zysk na jedną akcję (PLN)	(0,67)	0,66

Zarówno na dzień 31 grudnia 2020 roku jak i na dzień 31 grudnia 2019 roku nie występowały instrumenty potencjalnie rozładniające.

33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
Transakcja		
Usługi zarządzania aktywami	-	90
Opłata za aranżację finansowania	390	-

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej GTC S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku wyniosło 9,7 milionów PLN (2,2 milionów EUR) oraz dodatkowo w trakcie roku nabyto uprawnienia do 1.100.000 akcji fantomowych.

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej GTC S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku wyniosło 5,5 milionów PLN (1,3 milionów EUR) oraz dodatkowo w trakcie roku nabyto uprawnienia do 800.000 akcji fantomowych.

W dniu 13 listopada 2020 roku GTC Future Kft, nowo utworzona spółka zależna GTC, nabyła działkę od spółki zależnej należącej do większościowego akcjonariusza Spółki wraz z istniejącymi starymi budynkami biurowo-przemysłowymi przy ulicy Vaci w Budapeszcie za łączną kwotę 21,35 milionów EUR. Budynki mają 12.000 mkw powierzchni najmu. Spółka planuje wyburzenie budynków i budowę biurowców w fazach o łącznej powierzchni najmu 64.000 mkw.

34. Zobowiązania inwestycyjne, warunkowe i udzielone gwarancje

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku, Grupa posiadała zobowiązania związane z przyszłymi pracami budowlanym w kwocie 185 milionów PLN (40 milionów euro) oraz odpowiednio 328 milionów PLN (77 milionów EUR). Grupa zakłada, że zobowiązania te będą finansowane z dostępnych środków pieniężnych, bieżących instrumentów finansowania, innych zewnętrznych źródeł oraz przyszłych płatności wynikających z istniejących umów sprzedaży oraz umów sprzedaży, które zostaną zawarte w przyszłości.

34. Zobowiązania inwestycyjne, warunkowe i udzielone gwarancje (ciąg dalszy)

GWARANCJE

Grupa udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich. Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku zostały udzielone gwarancje na kwotę 0 EUR.

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

CHORWACJA

W ramach projektu Marlera Golf w Chorwacji, część gruntu jest dzierżawiona od Ministerstwa Turystyki Republiki Chorwacji („Ministerstwo”), a umowa z Ministerstwem w zakresie nabycia gruntów zawiera warunek określający termin ukończenia budowy pola golfowego, który minął w 2014 roku. Grupa podjęła kroki w celu wydłużenia terminu ukończenia projektu. W lutym 2014 roku Grupa otrzymała projekt umowy z Ministerstwa, potwierdzający planowane przesunięcie wyżej wymienionego terminu. Negocjacje w tym zakresie są w toku, jednakże przedłużenie umowy dzierżawy nie zależy wyłącznie od Grupy. W rezultacie, Zarząd zdecydował o przeszacowaniu gruntów będących własnością Grupy zakładając brak realizacji projektu pola golfowego. Ze względu na fakt, iż uprawnienie poprawki nie zależy tylko i wyłącznie od Grupy, Zarząd zdecydował o aktualizacji wyceny aktywa przy założeniu braku realizacji projektu pola golfowego. Ponadto, w ramach ostrożności, Zarząd objął odpisem również związane z tym zabezpieczenie w wysokości 1 miliona EUR przekazane Ministerstwu jako gwarancję ukończenia realizacji pola golfowego. Na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość księgowa inwestycji w projekt Marlera Golf została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na 31,4 milionów PLN (6,8 milionów EUR).

35. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ

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

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

Większość pożyczek Grupy jest denominowana w EUR lub sprowadzana do tej waluty poprzez wykorzystanie instrumentów pochodnych.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku 95% pożyczek Grupy jest zabezpieczonych (na dzień 31 grudnia 2019 roku - 95%).

Zmiana o 50 p.p. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany straty przed opodatkowaniem o 9.331 PLN (2.022 EUR).

RYZIKO 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.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

35. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Kursy walut na dzień 31 grudnia 2020 i 2019 roku były następujące:

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
PLN / EUR	4,6148	4,2585

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

Grupa nie identyfikuje ryzyka kredytowego związanego z obligacjami denominowanymi w PLN i HUF. Wpływ wahań kursów innych walut oraz wpływ wymienionych walut na inne niż wskazane wyżej pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej jest nieistotny.

RYZIKO 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

	2020					2019			
	PLN/Euro					PLN/Euro			
Kurs / procent zmiany	5,0763 (+10%)	4,8455 (+5%)	4,3841 (-5%)	4,1533 (-10%)	4,6844 (+10%)	4,4714 (+5%)	4,0456 (-5%)	3,8327 (-10%)	
Środki pieniężne i depozyty zablokowane	(19.857)	(9.926)	9.926	19.857	(34.515)	(17.260)	17.260	34.515	
Należności z tytułu dostaw i inne należności	(1.629)	(812)	812	1.629	(2.210)	(1.103)	1.103	2.210	
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	4.855	2.427	(2.427)	(4.855)	3.483	1.742	(1.742)	(3.483)	
Leasing gruntów	14.638	7.319	(7.319)	(14.638)	14.845	7.423	(7.423)	(14.845)	

pozostałych, które nie są objęte odpisem aktualizującym ani nie są przeterminowane, na dzień bilansowy nie występują żadne przesłanki świadczące o braku możliwości realizacji tych należności.

35. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

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

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

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

RYZYSKO PŁYNNOŚCI

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (według definicji zawartej w MSSF) w kwocie 1.255 milionów PLN (272 milionów EUR). Jak opisano powyżej, Grupa stara się efektywnie zarządzać wszystkimi zobowiązaniami i obecnie analizuje plany finansowania związane z: (i) obsługą finansowania istniejącego portfolio aktywów; (ii) nakładami inwestycyjnymi oraz (iii) budową nieruchomości komercyjnych. Finansowanie odbywać się będzie przez dostępne środki pieniężne, zysk z działalności operacyjnej, sprzedaż aktywów oraz refinansowanie. 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 kształtuje się następująco (w milionach złotych) (kwoty nie są dyskontowane):

	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
Pierwszy rok	1.006	1.069
Drugi rok	974	805
Trzeci rok	941	847
Czwarty rok	1.255	843
Piąty rok	715	1.150
Kolejne okresy	1.348	835
	6.239	5.549

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.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
(w tysiącach PLN)

35. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

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

Daty zapadalności bieżących zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2020 roku były następujące:

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesięcy do 1 roku
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	125.979	-	29.022	27.250	69.707
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	892.618	-	88.992	230.159	573.467
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	7.158	-	7.158	-	-
Depozyty od najemców	8.260	-	688	2.067	5.505
Zobowiązania z tytułu leasingu	752	-	-	189	563
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	19.475	-	351	51	19.073
Instrumenty pochodne	15.529	-	-	3.881	11.648
	1.069.771	-	126.211	263.597	679.963

Część kredytów, tymczasowo sklasyfikowana jako zobowiązania krótkoterminowe, była refinansowana po dniu bilansowym (szczegóły w nocie 37).

Daty zapadalności bieżących zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2019 roku były następujące:

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesięcy do 1 roku
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	158.799	-	28.425	61.212	69.162
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	959.653	-	8.368	473.426	477.859
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	7.738	-	7.738	-	-
Depozyty od najemców	6.835	-	498	1.844	4.493
Zobowiązania z tytułu leasingu	886	-	-	222	664
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6.567	-	1.746	-	4.821
Instrumenty pochodne	15.923	-	282	3.696	11.945
	1.156.401	-	47.057	540.400	568.944

35. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

WARTOŚĆ GODZIWA

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku wszystkie kredyty i pożyczki oprocentowane były przy użyciu zmiennej stopy procentowej (jednakże na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku 95% 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 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 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 wartości godziwej. W ciągu lat zakończonych 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

RYZYKO CENY

Grupa jest narażona na możliwe fluktuacje cen występujące na rynkach, na których działa. To z kolei może mieć wpływ na wyniki z jej działalności (ze względu na zmiany rynkowych stawek czynszu oraz poziom wynajęcia nieruchomości). Dalsze ryzyka zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z dnia 31 grudnia 2020 roku.

35. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest zapewnienie wzrostu operacyjnego i wzrostu w zakresie wartości poprzez ostrożne zarządzanie kapitałem i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają działalność operacyjną Grupy i maksymalizują jej wartość dla akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i dostosowuje ją do dynamicznych warunków ekonomicznych. Obserwując strukturę kapitału, Grupa podejmuje decyzje na temat polityki dźwigni finansowej, pozyskiwania i spłat pożyczek, inwestycji lub umorzeniu inwestycji w aktywa, polityki dywidendowej i podwyższania kapitału, jeśli zajdzie taka potrzeba.

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku oraz w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 roku nie wprowadzono żadnych zmian do zasad, polityk i procesów zarządzania kapitałem.

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

	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
(1) Kredyty, po potrąceniu środków pieniężnych i depozytów (*)	4.380.331	4.177.175
(2) Nieruchomości inwestycyjne (z wyłączeniem leasingu gruntów), grunty, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz budynki na własny użytek	9.687.850	9.458.103
LTV [(1)/(2)]	45.20%	44.20%

(*) Z wyłączeniem pożyczek od udziałów niekontrolujących oraz odroczonego kosztów emisji obligacji.

36. Covid 19

Pandemia Covid-19 wywołała falę silnych negatywnych skutków dla światowej gospodarki, w tym wyraźną recesję. Ograniczenia i zamknięcia spowodowały niespotykany dotychczas zastój światowej działalności gospodarczej: konsumenci zostali w domu, firmy straciły dochody i zwolniły pracowników - co w konsekwencji doprowadziło do wzrostu bezrobocia. Aby złagodzić skutki ekonomiczne pandemii, Unia Europejska i rządy krajowe wdrożyły pakiety ratunkowe, a Europejski Bank Centralny wsparł politykę pieniężną. Jednak zakres i czas trwania pandemii oraz ewentualne przyszłe środki niezbędne do jej powstrzymania są nadal niemożliwe do przewidzenia. Od połowy marca 2020 r. stało się ewidentne, że zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność rynkowa w połączeniu ze zwiększoną zmiennością na rynkach finansowych mogą doprowadzić do potencjalnego spadku przychodów z czynszu, potencjalnego spadku wartości aktywów Grupy, a także wpłynąć na spełnianie przez Spółki warunków umów kredytowych. Choć dokładny efekt pandemii COVID-19 nie został jeszcze ustalony, jasne jest, że stwarza on znaczne ryzyko.

ZAMKNIĘCIE I PONOWNE OTWARCIE CENTRÓW HANDLOWYCH GRUPY

Pandemia COVID-19 miała znaczący wpływ na działalność Grupy. Na skutek rozwoju pandemii COVID-19 samorządy w wielu krajach w których prowadzimy działalność wdrożyły rygorystyczne środki dotyczące otwarcia centrów handlowych. Najemcy centrów handlowych za wyjątkiem tych, którzy sprzedają towary pierwszej potrzeby oraz oferują sprzedaż wyłącznie z odbiorem osobistym lub w dostawie, nie mogli otwierać swoich sklepów/restauracji w okresie od połowy marca do końca maja 2020 r., w zależności od kraju, oraz później w okresie pomiędzy początkiem listopada a końcem grudnia/końcem stycznia. Dodatkowo nawet w rejonach, gdzie nie było przymusowego zamknięcia lub pozwolono na ponowne otwarcie sklepów, nie wszyscy najemcy centrów handlowych chcieli ponownie rozpocząć działalność. Na dzień 31 grudnia 2020 r. centra handlowe w Polsce i Bułgarii były zamknięte. Centra te generowały 69% całkowitych przychodów z wynajmu centrów handlowych w 2020 r..

OBNIŻKI CZYNSZÓW ORAZ ŚCIĄGALNOŚĆ NALEŻNOŚCI

Rządy państw, w których Grupa prowadzi działalność, przyjęły przepisy mające na celu zapewnienie pomocy najemcom, takiej jak wakacje czynszowe w okresie zamknięcia centrów w Polsce lub udzielenie pomocy finansowej przez państwo, polegającej na pokryciu części kosztów ich działalności przez okres obowiązywania ograniczeń. Po ponownym otwarciu centrów handlowych Grupa prowadziła aktywny dialog z najemcami dotyczący możliwości regulowania przez nich zobowiązań, opłat za usługi, jak również warunków innych rodzajów wsparcia.

36. Covid-19 (ciąg dalszy)

Grupa wdrożyła wielotorowe środki pomocy mających na celu wspierania najemców i zachęcanie klientów do zakupów, takich jak obniżki czynszu, umożliwienie płatności czynszu w ratach, rezygnacja z odsetek za zwłokę i rezygnacja z opłat za usługi. Na dzień bilansowy utrata przychodów z czynszów i przychodów z tytułu usług spowodowana przez COVID-19 wyniosła 65.200 PLN (14.700 EUR). Całkowita ściągalność przychodów z wynajmu wyniosła 99% w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. (99% biura, 97% centra handlowe).

WYCENA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Na koniec każdego roku nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione przez niezależnych rzeczoznawców zewnętrznych zgodnie z opisem znajdującym się w nocie 17 (Nieruchomości Inwestycyjne). Wyceny te zostały przeprowadzone w kontekście obecnie panującej pandemii COVID-19 charakteryzującej się brakiem transakcji od momentu wybuchu pandemii i trudnościami w ocenie przyszłych perspektyw rynkowych.

Zwiększona niepewność i zmienność na rynkach finansowych może znaleźć odzwierciedlenie w przyszłych wycenach aktywów, a także może wpłynąć na spełnianie przez Grupę warunków umów o finansowanie dłużne (kovenantów). Choć dokładny efekt COVID-19 jest nieznany, oczywistym jest że stwarza on znaczne ryzyko zmniejszenia dochodów, wzrostu stóp kapitalizacji, wzrostu kosztów windykacji i wystąpienia zmienności kursów walutowych.

W roku finansowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku, wycena nieruchomości inwestycyjnych spadła o 649.116 PLN (142.721 EUR) (więcej informacji znajduje się w nocie 17).

PŁYNNOŚĆ FINANSOWA

W trakcie pandemii COVID-19 Grupa podjęła natychmiastowe kroki w celu zachowania wysokiego poziomu płynności finansowej w świetle niepewności co do jej wpływu. Kroki te obejmowały analizę kosztów operacyjnych i wydatków inwestycyjnych, a także decyzję o zatrzymaniu zysku za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku w Spółce. Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 1.255.207 PLN (271.996 EUR).

Grupa przeprowadziła testy warunków skrajnych, które wskazały że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w kolejnych 12 miesiącach od daty publikacji niniejszego sprawozdania finansowego.

Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu złagodzenie wpływu niekorzystnej sytuacji panującej na rynku.

37. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 8 stycznia 2021 r. spółki GTC Pixel oraz GTC Francuska podpisały z bankiem Santander Bank Polska umowę kredytu, która zrefinansowała ich dotychczasowe kredyty. Spółka GTC Pixel spłaciła pożyczkę w banku PKO BP w kwocie 88,6 milionów PLN (19,2 milionów EUR) i zaciągnęła nowy kredyt w banku Santander Bank Polska w kwocie 90,9 milionów PLN (19,7 milionów EUR). Spółka GTC Francuska spłaciła pożyczkę w banku ING w kwocie 87,2 milionów PLN (18,9 milionów EUR) i zaciągnęła nowy kredyt w banku Santander Bank Polska w kwocie 89,0 milionów PLN (19,3 milionów EUR).

W dniu 5 marca 2021 roku spółka Globe Office Investments Ltd., pośrednio w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży ze spółką powiązaną z akcjonariuszem większościowym Spółki na zakup budynku biurowego klasy A zlokalizowanego przy ulicy Vaci w Budapeszcie za kwotę 51 milionów EUR. Następnie, 19 marca 2021 roku podpisano umowę pożyczki w wysokości 25 mln EUR z Erste Group Bank AG na finansowanie zakupu. Transakcja powinna zakończyć się w II kwartale 2021 roku po spełnieniu wszystkich warunków umowy.

W dniu 5 marca 2021 r. GTC S.A. spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000276 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 20.494 EUR.

W dniu 11 marca 2021 roku spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt., pośrednio w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży spółki Napred w Belgradzie ze spółką Groton Global Corp. Spółka Napred jest właścicielem gruntów o powierzchni 19.537 mkw. za kwotę 33,8 milionów EUR. Na nabytych gruntach możliwe jest wybudowanie ok. 79.000 m kw. powierzchni biurowej. Oczekuje się, że transakcja zostanie sfinalizowana w II kwartale 2021 r. po spełnieniu określonych warunków zawieszających.

W dniu 17 marca 2021 roku spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt., pośrednio w 100% zależna od Spółki, wyemitowała 10-letnie „zielone obligacje” o łącznej wartości nominalnej 53,8 milionów EUR denominowane w HUF w celu finansowania zakupu nieruchomości i projektów w budowie. Obligacje są w pełni i nieodwołalnie gwarantowane przez Spółkę i zostały wyemitowane z rentownością 2,68% i rocznym stałym kuponem 2,6%. Obligacje są amortyzowane w wysokości 10% w skali roku począwszy od 7 roku, przy czym 70% wartości jest spłacane w terminie zapadalności 17 marca 2031 roku.

W dniu 17 marca 2021 roku spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt., pośrednio w 100% zależna od Spółki, zawarła z dwoma bankami umowy na swapy walutowo-procentowe, aby zabezpieczyć całkowite zobowiązanie z tytułu „zielonych obligacji” przed wahaniami kursów walut. „Zielone obligacje” zostały zabezpieczone do euro, a stały roczny kupon został zamieniony na roczną stałą stopę procentową w wysokości 0,93%.

37. Zdarzenia po dacie bilansowej (ciąg dalszy)

Od 17 marca 2021 roku polski rząd zapowiedział „lockdown” trwający od 20 marca do 9 kwietnia 2021 roku oraz wdrożył rygorystyczne środki mające na celu powstrzymanie rozprzestrzeniania się COVID-19, w tym m.in. zamykanie wszystkich sklepów w centrach handlowych, z wyjątkiem tych sprzedających podstawowe towary (takie jak artykuły spożywcze, inne sklepy spożywcze i apteki), jednocześnie zwalniając najemców z płacenia czynszów. Działania podjęte przez rząd mają wpływ na naszą działalność. Obecnie znanym wpływem jest spadek przychodów centrów handlowych. Skala wpływu nie jest jeszcze w pełni znana i będzie zależała między innymi od długości zamknięcia.

W dniu 18 marca 2021 r. bank Erste Group Bank AG, Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG i spółka GTC CTWA Sp. z o. o, spółka w 100% zależna do Spółki, będąca właścicielem Galerii Jurajskiej, podpisały waiver („waiver letter”), zgodnie z którym kowenant w zakresie wskaźnika DSCR został uchylony do końca września 2022 r., a przedpłata w wysokości 5 mln EUR zostanie dokonana do końca marca 2021 roku.

W dniu 19 marca 2021 roku spółki City Gate SRL i City Gate Bucharest SRL, pośrednio w 100% zależna od Spółki, podpisały umowę przedłużającą umowę pożyczki z Erste Group Bank AG na dodatkowe 5 lat.

W dniu 19 marca 2021 roku spółka Commercial Development d.o.o. Beograd, w 100% zależna od Spółki, będąca właścicielem Ada Mall, i Intesa Bank podpisały zmienioną umowę, zgodnie z którą dotychczasowy kredyt w kwocie 58,3 mln EUR zostanie przedpłacony w kwocie 29 mln EUR do dnia 31 marca 2021 roku a marża zostanie obniżona z 3,15% do 2,9%. Po dokonaniu przedpłaty pozostała do spłaty kwota kredytu zostanie spłacona w całości w terminie zapadalności w 2029 roku.

38. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 22 marca 2021 roku.

*Ten dokument jest konwersją sprawozdania z badania biegłego rewidenta wydanego w formacie XHTML.
W związku z tym nie jest on oficjalnym sprawozdaniem z badania biegłego rewidenta.*

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Komitetu Obrony Robotników 45A („Spółka”) („Grupa”) zawierającego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowe noty objaśniające zawierające opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Spółki.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 22 marca 2021 r.

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 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz. U. z 2020 r., poz. 1415) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” - Dz. U. UE L158). 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 Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) 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 IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki 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 oraz 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.

1 Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne wynoszą 9.807.041 tys. zł i stanowią ponad 85% sumy aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r. (31 grudnia 2019 r.: ponad 89%). Obejmują one głównie dwie kategorie: ukończone nieruchomości inwestycyjne, które są wyceniane w wartości godziwej oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie, wyceniane albo według ceny nabycia albo według wartości godziwej, jeżeli spełnione są pewne kryteria określone w polityce rachunkowości Grupy.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych zależy co do zasady od zewnętrznych wycen, które uwzględniają osądy, założenia i szacunki Zarządu Spółki, takie jak obecne i oczekiwane przyszłe czynsze, poziomy obłożenia, okresy bezczynszowe oraz oczekiwane stopy zwrotu z rynku. Dane wejściowe wykorzystywane do ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych Grupy zostały zaklasyfikowane do poziomów 2 i 3 hierarchii wartości godziwej.

Wyceny zostały dokonane przez zewnętrznych rzeczoznawców. Rzeczoznawcy zostali zaangażowani przez Grupę do przeprowadzenia wycen zgodnie z obowiązującymi standardami wyceny i standardami zawodowymi.

Wycenę nieruchomości inwestycyjnych traktujemy jako kluczową sprawę badania ze względu na jej znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy, jak również wysoką zależność od szacunków i osądów kierownictwa Grupy oraz rzeczoznawców majątkowych.

Ujawnienia w sprawozdaniu finansowym

Ujawnienia i zasady rachunkowości dotyczące wyceny nieruchomości inwestycyjnych, w tym przyjęte założenia, zostały przedstawione w notach 7c, 7d, 17 i 36 skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko

Udokumentowaliśmy nasze rozumienie procesu wyceny inwestycji. Omówiliśmy również z Zarządem Spółki bieżącą sytuację na rynkach, na których działa Grupa. Zaangażowaliśmy naszych wewnętrznych specjalistów ds. nieruchomości i wyceny w celu weryfikacji wycen nieruchomości dokonanych przez Grupę.

Nasze procedury badania obejmowały między innymi:

- zrozumienie procesu i systemów kontroli związanych z wyceną zarówno nieruchomości inwestycyjnych, jak i nieruchomości inwestycyjnych w budowie;
- ocenę obiektywizmu i ekspertyzy zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych;
- analizę wybranych na zasadzie próby nieruchomości, w tym aktywów o najwyższej wartości lub wykazujących istotne zmiany wartości bilansowej;
- przegląd raportów z wyceny i zastosowanych modeli wyceny dla wybranych nieruchomości oraz ocenę podejścia do wyceny zastosowanego do ustalenia wartości bilansowej;
- procedury szczegółowe mające na celu ocenę poprawności informacji o nieruchomościach przekazanych rzeczoznawcom majątkowym przez Zarząd, jak również weryfikację matematycznej

poprawności modeli wyceny;

- ocenę adekwatności danych dotyczących nieruchomości dla wybranych nieruchomości, w tym szacunków stosowanych przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, w szczególności porównanie zastosowanych stóp kapitalizacji z oczekiwanym szacunkowym przedziałem, w tym odniesienie do publikowanych benchmarków;
- ocenę innych założeń, które nie są tak łatwo porównywalne z opublikowanymi benchmarkami, takich jak szacunkowa wartość czynszu (ang. Estimated Rent Value), stawki i okresy pustostanów. W przypadku, gdy założenia wykraczały poza oczekiwany zakres lub były w inny sposób nietypowe, i/lub gdy wyceny wykazywały nieoczekiwane zmiany, przeprowadzaliśmy dodatkowe procedury i, gdy było to konieczne, prowadziliśmy dalsze dyskusje z zewnętrznymi rzeczoznawcami oraz z Zarządem;
- przegląd analityczny, obejmujący zasadność zmian wartości godziwej w porównaniu z oczekiwaniami opartymi na wiedzy zdobytej w trakcie procesu badania;
- ocenę adekwatności i kompletności ujawnień dotyczących wyceny nieruchomości inwestycyjnych zaprezentowanych w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2 Finansowanie oraz kowenanty w umowach kredytowych

Pozostające do spłaty obligacje, kredyty i pożyczki wynoszą 5.820.611 tys. zł i stanowią 50,8% sumy aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r. (31 grudnia 2019 r.: 47,8%). W przypadku większości kredytów i obligacji podmioty z Grupy muszą spełniać określone kowenanty określone w umowach kredytowych i warunkach emisji obligacji.

Kalkulacja kowenantów zależy w dużej mierze od wycen nieruchomości inwestycyjnych opisanych w punkcie „Wycena nieruchomości inwestycyjnych” powyżej. Wyceny te opierają się na szacunkach i założeniach, w tym oczekiwaniach co do przyszłego rozwoju sytuacji gospodarczej i rynkowej, które mogą być niepewne i w związku z tym mogą ulec zmianie w przyszłości. Dodatkowo, zdolność jednostek Grupy do spełniania kowenantów w dającej się przewidzieć przyszłości może zależeć również od zdarzeń po dniu bilansowym, w tym od skutków pandemii Covid-19. Wreszcie, wyniki kalkulacji kowenantów mogą mieć wpływ na płynność Grupy, jak również na prezentację zobowiązań krótko- i długoterminowych.

Dostępność odpowiedniego finansowania oraz ocena, czy Grupa będzie nadal spełniać swoje kowenanty finansowe są istotnymi aspektami naszego badania ze względu na możliwy wpływ na zdolność Grupy do kontynuowania działalności. Dlatego uważamy to za kluczową sprawę badania.

Ujawnienia w sprawozdaniu finansowym

Ujawnienia dotyczące kowenantów, umów kredytowych i obligacji oraz zmian w tym zakresie zostały przedstawione w notach 9, 28 i 37 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W notach 4 i 36 Grupa przedstawiła swoją ocenę założenia kontynuacji działalności wraz z wpływem Covid-19 na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko

Udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu finansowania i systemów kontroli w Grupie w zakresie przestrzegania kowenantów i zarządzania płynnością. Udokumentowaliśmy również nasze zrozumienie procesu kalkulacji przez Zarząd Grupy wskaźników kowenantów zgodnie z umowami kredytowymi i warunkami emisji obligacji.

Nasze procedury audytowe obejmowały między innymi:

- analizę wymogów dotyczących kowenantów wynikających z umów kredytowych i wyemitowanych obligacji, w tym wskaźników kowenantów i potencjalnych przypadków niewykonania zobowiązań (ang. events of default);
 - analizę dokonanej przez Grupę oceny spełnienia kowenantów oraz założenia kontynuacji działalności;
-

- ocenę zgodności - oszacowanej przez Zarząd Grupy - z obowiązującymi wymogami kowenantów finansowych poprzez dokonanie ponownej kalkulacji tych kowenantów na dzień 31 grudnia 2020 r. na przykładzie próby kowenantów;
- uwzględnienie zdarzeń po dniu bilansowym, w tym potencjalnego wpływu pandemii Covid-19 (m.in. wpływ spadku obrotów w centrach handlowych na przyszłe wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które są przedmiotem zabezpieczeń finansowania), na niepewność spełnienia kowenantów i utrzymania płynności Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, a w konsekwencji wpływu tych zdarzeń na ocenę założenia kontynuacji działalności;
- analizę przeprowadzonych przez Grupę testów warunków skrajnych - projekcji przepływów pieniężnych opartych na określonych hipotetycznych konserwatywnych założeniach w celu oceny zasadności założenia kontynuacji działalności w świetle aktualnej sytuacji rynkowej;
- ocenę adekwatności i kompletności ujawnień dotyczących kowenantów, umów kredytowych i obligacji oraz założenia kontynuacji działalności w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 18 marca 2019 r.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Spółki uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2021 r., poz. 217). Członkowie Rady Nadzorczej Spółki 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.

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 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 Spółki 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 zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki 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 Spółki 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 Spółki 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 Spółki 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

Na inne informacje składa się Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Raport roczny”) (razem „Inne informacje”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

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

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności 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 zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a Raport Roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raporcie Rocznym, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafu 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie o informacjach bieżących” - Dz. U. z 2018 r., poz. 757);
- 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 Kapitałowej istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła wszystkie informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat zgodności skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego w jednolitym elektronicznym formacie raportowania z wymogami rozporządzenia o standardach technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostaliśmy zaangażowani do przeprowadzania usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania zawarte w pliku o nazwie GlobeTradeCentre-2020-12-31.zip („skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF”) zostało oznakowane zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r. uzupełniającym dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania oraz pozostałymi rozporządzeniami delegowanymi Komisji (UE) w odniesieniu do aktualizacji taksonomii, która ma być stosowana na potrzeby jednolitego elektronicznego formatu raportowania, zwanymi łącznie dalej „Rozporządzeniem ESEF” oraz spełnia wymogi techniczne dotyczące specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w tych regulacjach.

Identyfikacja kryteriów i opis przedmiotu usługi

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało sporządzone przez Zarząd spółki w celu spełnienia wymogów dotyczących oznakowania oraz wymogów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF.

Przedmiotem naszej usługi atestacyjnej jest zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF z wymogami Rozporządzenia ESEF, a wymogi określone w tych regulacjach stanowią, naszym zdaniem, odpowiednie kryteria do sformułowania przez nas opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF zgodnie z wymogami dotyczącymi oznakowania oraz wymogami technicznymi dotyczącymi specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność ta obejmuje wybór i zastosowanie odpowiednich znaczników XBRL, przy użyciu taksonomii określonej w tych regulacjach.

Odpowiedzialność Zarządu obejmuje również zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej zapewniającego sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF wolnego od istotnych niezgodności z wymogami ESEF.

Członkowie Rady Nadzorczej Spółki są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, obejmującego również sporządzenie sprawozdań finansowych zgodnie z formatem wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym celem było wyrażenie opinii, na podstawie przeprowadzenia usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF oraz jest zgodne ze standardami technicznymi dotyczącymi specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania określonymi w tych regulacjach.

Wykonaliśmy usługę zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (zmienionego) - „Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych”, (dalej: „KSUA 3000 (Z)”).

Standard ten nakłada na biegłego rewidenta obowiązek zaplanowania i wykonania procedur w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało przygotowane zgodnie z określonymi kryteriami.

Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że usługa przeprowadzona zgodnie z KSUA 3000 (Z) zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie.

Wybór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od jego oszacowania ryzyka wystąpienia istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem. Przeprowadzając oszacowanie tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF, w celu zaplanowania stosownych procedur, które mają zapewnić biegłemu rewidentowi wystarczające i odpowiednie do okoliczności dowody. Ocena funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej nie została przeprowadzona w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności jej działania.

Podsumowanie wykonanych prac

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury obejmowały między innymi:

- uzyskanie zrozumienia procesu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF obejmującego proces wyboru i zastosowania przez Spółkę znaczników XBRL i zapewniania zgodności z Rozporządzeniem ESEF, w tym zrozumienie mechanizmów systemu kontroli wewnętrznej związanych z tym procesem;
- uzgodnienie oznakowanych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- przy użyciu specjalistycznych narzędzi informatycznych ocena spełnienia standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, w tym zastosowania formatu XHTML;
- ocena kompletności oznakowania informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF znacznikami XBRL;
- ocena czy zastosowane znaczniki XBRL z taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF zostały odpowiednio zastosowane oraz, że użyto rozszerzeń taksonomii w sytuacjach, gdy w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF nie zidentyfikowano odpowiednich elementów;
- ocena prawidłowości zakotwiczenia zastosowanych rozszerzeń taksonomii w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z wykonania usługi atestacyjnej.

Wymogi etyczne, w tym niezależność

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

Wymogi kontroli jakości

Firma audytorska stosuje krajowe standardy kontroli jakości w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Kontroli Jakości 1 - „Kontrola jakości firm przeprowadzających badania i przeglądy sprawozdań finansowych oraz wykonujących inne zlecenia usług atestacyjnych i pokrewnych” przyjęte uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów (dalej „KSKJ”).

Zgodnie z wymogami KSKJ firma audytorska utrzymuje kompleksowy system kontroli jakości obejmujący udokumentowane polityki i procedury odnośnie zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

Opinia

Podstawę sformułowania opinii biegłego rewidenta stanowią kwestie opisane powyżej, dlatego opinia powinna być czytana z uwzględnieniem tych kwestii.

Naszym zdaniem, skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało przygotowane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Grupy, są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach.

Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych w badanym okresie, zostały wymienione w Sprawozdaniu z działalności.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 29 kwietnia 2020 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy badaliśmy po raz pierwszy.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Krzysztof Maksymik.

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie
wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 3355

w imieniu której działa kluczowy biegły rewident

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Krzysztof Maksymik

Biegły Rewident nr w rejestrze 11380

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym

dr André Helin

Prezes Zarządu Komplementariusza

Biegły Rewident nr w rejestrze 90004

Warszawa, dnia 22 marca 2021 r.