



RAPORT ROCZNY

SPÓŁKI 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 osiągniętych 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 osiągniętych 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 SPÓŁKI GLOBE TRADE CENTRE S.A.

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

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	4
2. Wybrane dane finansowe	8
3. Główne czynniki ryzyka	10
4. Prezentacja Grupy i Spółki.....	10
4.1 Ogólne informacje na temat Grupy	41
4.2 Główne wydarzenia	42
4.3 Struktura organizacyjna Grupy	46
4.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	48
4.5 Strategia Grupy	49
4.6 Opis działalności	53
4.7 Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy i Spółki.....	56
4.7.1 Rynek powierzchni biurowych	56
4.7.2 Rynek nieruchomości handlowych	63
4.8 Informacja na temat polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności.	67
5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	69
5.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	69
5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Spółki	72
5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	76
5.4 Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 r. i 2019 r.	76
5.5 Porównanie wyników finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. z tym samym okresem roku 2019.....	77
5.6 Analiza przepływów pieniężnych	78
5.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	79
6. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	80
7. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych.....	81
8. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym.....	81
9. Zobowiązania pozabilansowe	81

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.....	81
11. Informacje na temat zarządzania ryzykiem.....	82
12. Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi	86
12.1 Polityka wynagrodzeń	86
12.2 Program motywacyjny	88
12.2.1 System kontroli programu motywacyjnego.....	88
12.3 Liczba pracowników	88
12.4 Polityka szkoleniowa	88
12.5 Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi	89
12.6 Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów	89
12.7 Wynagrodzenia członków zarządu i członków rady nadzorczej	89
12.8 Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących	92
13. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej	92
14. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	94
15. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych	94
16. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości	95
17. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych	95
18. Znaczące umowy podpisane w danym roku w tym umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	95
19. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych ...	95

1. Wprowadzenie

Globe Trade Centre S.A. ("GTC") jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre, a jej działalność ograniczona jest do wykonywania swoich zadań przez podmioty zależne. Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości komercyjnych, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz stolicach Euroopcy Południowej i Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Budapeszcie, Belgradzie, Bukareszcie, Zagrzebiu i Sofii. Grupa powstała w 1994 r.

GTC jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej GTC, a jej działalność ograniczona jest do wykonywania swoich zadań przez podmioty zależne.

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

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

ZASTRZEŻENIA

Sprawozdanie to może zawierać stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań dotyczących działalności Spółki, 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. Spółka 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 Spółkę lub osoby występujące w imieniu Grupy. Spółka 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 Spółka 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 Spółkę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Spółka 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 Spółki 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 sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (łącznie z jego notami). Spółka prezentuje dane finansowe przygotowane zgodnie z MSSF i pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w euro zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

2019

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP ogłoszonego na 31 grudnia 2019 r. – 4,2585 złotych / EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy 2019 r. według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. – 4,2985 złotych / EUR

2020

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP ogłoszonego na 31 grudnia 2020 r. – 4,6148 złotych / EUR

- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy 2019 r. według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2020 r. – 4,4448 złotych / EUR.

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia			
	2020 r.		2019 r.	
(w tys.)	PLN	EUR	PLN	EUR
Rachunek wyników				
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	-	-	291.129	67.728
Pozostałe przychody operacyjne	98.185	22.090	123.142	28.648
Udział w stracie jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	(258.449)	(58.146)	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	(145.366)	(32.705)	(77.029)	(17.920)
Zysk przed opodatkowaniem	(305.630)	(68.761)	337.242	78.456
Podatek dochodowy	(19.993)	(4.498)	(15.486)	(3.603)
Zysk netto	(325.623)	(73.259)	321.756	74.853
Zysk na jedną akcję (nie w tys.)	(0,67)	(0,15)	0,66	0,15
Przepływy środków pieniężnych				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	349.660	78.667	97.742	22.739
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(58.591)	(13.182)	267.183	62.157
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(513.685)	(115.570)	32.395	7.536
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	4.757.439	1.030.909	5.012.496	1.177.057
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	331.509	71.836	523.314	122.887
Pozostałe	2.639	572	5.182	1.217
Aktywa łącznie	5.091.587	1.103.317	5.540.992	1.301.161
Zobowiązania długoterminowe	562.364	121.861	596.981	140.186
Zobowiązania krótkoterminowe	110.044	23.846	495.488	116.353
Kapitał własny	4.419.179	957.610	4.448.523	1.044.622
Kapitał podstawowy	48.556	10.522	48.556	11.402

3. Główne czynniki ryzyka

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metoda praw własności, poniższy opis czynników ryzyka jest opisem czynników ryzyka tych podmiotów.

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) sprzedawać aktywa niezwiązane z podstawową działalnością, co może pozwolić Grupie na obniżenie zadłużenia lub na uzyskanie środków przeznaczonych na finansowanie nowych inwestycji.

W rezultacie niektóre właściwości i cechy Portfela Nieruchomości Grupy mogą ulec zmianie pod względem podziału geograficznego, stosunku wartości zrealizowanych nieruchomości do wartości nieruchomości w budowie, a także podziału Portfela Nieruchomości Grupy na klasy

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

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

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

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

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

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

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

każdego roku, kiedy to wyceny są weryfikowane 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 współczynnikami 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 renegotjacja 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 poziomowi 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 NIETYNAJĘTEJ POWIERZCHNI MOŻE MIEĆ TRWAŁY, NIEKORZYSTNY WPŁYW NA RENTOWNOŚĆ GRUPY I WARTOŚĆ JEJ PORTFELA NIERUCHOMOŚCI

Kluczowy dla rentowności Grupy w dłuższej perspektywie jest stan, w którym nieruchomości generujące przychody z najmu będące jej własnością oraz te, które zamierza nabyć w przyszłości są wynajmowane, o ile jest to tylko możliwe, w sposób nieprzerwany. To samo odnosi się do utrzymania wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę, a tym samym wyceny całego Portfela Nieruchomości Grupy. W zakresie rozwiązywania i wygasających umów najmu, Grupa nie może zagwarantować, że dane nieruchomości zostaną natychmiast ponownie wynajęte, 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 konkurowania 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 ratałnej 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 ściągalności czynszu; (iv) optymalizacji kosztów utrzymania nieruchomości oraz (v) nabycia nieruchomości po najniższych możliwych cenach, wzrost konkurencji ze strony innych właścicieli, zarządców nieruchomości i deweloperów nieruchomości komercyjnych, a także związane z tym czynniki mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

GRUPA MOŻE PODLEGAĆ ZNACZĄCEJ KONKURENCJI W ZWIĄZKU Z POZYSKIWANIEM INWESTYCJI I MOŻE ZWIĘKSZYĆ CENĘ ZAKUPU NABYWANYCH NIERUCHOMOŚCI

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

Ponadto zrealizowanie transakcji nabycia istniejących nieruchomości, które generują przychody z najmu i które Spółka uważa za atrakcyjne może okazać się trudne. Odpowiednio realizacja strategii Spółki w zakresie posiadania inwestycji w kluczowych lokalizacjach może zostać opóźniona lub nawet być niemożliwa.

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

GRUPA NIE MOŻE ZAGWARANTOWAĆ RENTOWNOŚCI SWOICH PROJEKTÓW

Grupa obecnie nie posiada projektów, które ponoszą straty, jednak w przeszłości Grupa posiadała projekty, które ponosiły straty przede wszystkim ze względu na niewystarczającą

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 wywrzeć na nie inny niekorzystny wpływ

- realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub w inny sposób utrudniona przez m.in. następujące czynniki, nad którymi Grupa nie ma żadnej kontroli albo jej kontrola w stosunku do nich jest ograniczona:
- wzrost kosztów materiałów, kosztów zatrudnienia lub pozostałych kosztów mogący spowodować, że ukończenie projektu będzie nieopłacalne;
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powodzie, mogące uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- wypadki przemysłowe, pogorszenie warunków ziemnych (np. obecność wód podziemnych) oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów ochrony środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych z zanieczyszczeniem gleby, znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami;
- akty terroru lub zamieszki, 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 postępowań sądowych dotyczących powyższych postanowień i może zostać zobowiązana do dokonania płatności na rzecz osób trzecich, co mogłoby wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

GRUPA PODLEGA PRZEPISOM DOTYCZĄCYM OCHRONY ŚRODOWISKA

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

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

- zwiększenie podatności na spowolnienie w działalności Grupy lub na ogólne niekorzystne warunki panujące w gospodarce i w branży, w tym niekorzystne warunki gospodarcze w krajach, w których Grupa prowadzi swoją działalność, przy jednoczesnym zmniejszeniu elastyczności reakcji na takie spowolnienie;
- ograniczenie zdolności Grupy do pozyskania finansowania przyszłych przedsięwzięć, nakładów inwestycyjnych, wykorzystywania okazji, przejęć lub innych ogólnych celów korporacyjnych oraz wzrost kosztów przyszłego finansowania;
- Grupa może być zmuszona do zbycia nieruchomości w celu umożliwienia wypełnienia zobowiązań finansowych, w tym zobowiązań z umów kredytowych;
- konieczność przeznaczania znacznej części przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej Grupy do spłaty kapitału i odsetek, co oznacza, że przepływy te nie będą mogły zostać wykorzystane na finansowanie działalności, nakładów inwestycyjnych, przejęć lub innych celów korporacyjnych Grupy;
- ograniczenie elastyczności Grupy przy planowaniu lub reagowaniu na zmiany w jej działalności, otoczeniu konkurencyjnym i na rynku nieruchomości; oraz
- niekorzystna pozycja rynkowa Grupy w stosunku do jej konkurentów, którzy mają niższe zadłużenie.

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

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

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

uniemożliwienie zaciągnięcia kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach Grupa może być także zmuszona w dłuższym horyzoncie czasowym do sprzedaży niektórych aktywów w celu zaspokojenia swoich zobowiązań kredytowych oraz opóźnienia lub wstrzymania ukończenia projektów.

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

GRUPA MOŻE NIE BYĆ W STANIE ODNOWIĆ LUB ZREFINANSOWAĆ KREDYTÓW W TERMINIE ICH ZAPADALNOŚCI LUB MOŻE BYĆ W STANIE ODNOWIĆ LUB ZREFINANSOWAĆ TAKIE KREDYTY JEDYNIEM 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 niepokoju 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 jedno 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. Odmienne 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 reparywacyjnych w Polsce. Pomimo tego w Polsce nie uchwalono żadnej ustawy, która regulowałaby procedury reparywacyjne. 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 reparywacyjne 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 rozwodnić prawa majątkowe i prawa głosu obecnych akcjonariuszy, jeżeli zostanie zrealizowana bez prawa poboru lub jakichkolwiek innych praw do subskrypcji albo obniżyć cenę Akcji lub spowodować wystąpienie obydwu tych zdarzeń jednocześnie. Udziały akcjonariuszy w kapitale zakładowym mogą zostać dodatkowo rozwodnione w wyniku wykonywania prawa do zamiany lub prawa opcji przez posiadaczy obligacji z warrantami, które Spółka może wyemitować w przyszłości. Posiadacze akcji zwykłych Spółki posiadają ustawowe prawo poboru uprawniające ich do nabywania określonego procentu akcji z każdej emisji akcji zwykłych Spółki. Tym samym posiadacze akcji zwykłych Spółki mogą w pewnych okolicznościach mieć prawo do nabycia akcji zwykłych, które mogą zostać wyemitowane przez Spółkę w przyszłości, w celu utrzymania swojego procentowego udziału w kapitale Spółki, obniżając procent udziału w kapitale dostępnym dla pozostałych inwestorów. Ponieważ każda decyzja Spółki o emisji dodatkowych papierów wartościowych zależy od warunków rynkowych oraz innych czynników będących poza kontrolą Spółki, Spółka nie może przewidzieć kwoty, terminu ani charakteru takich przyszłych emisji. Tak więc przyszli inwestorzy ponoszą ryzyko obniżenia ceny rynkowej Akcji i rozwodnienia ich udziału w kapitale zakładowym Spółki w wyniku ofert realizowanych przez Spółkę w przyszłości.

4. Prezentacja Grupy i Spółki

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metoda praw własności, poniższa prezentacja jest opisem działalności tych podmiotów.

4.1 Ogólne informacje na temat Grupy

Grupa GTC, której Spółka jest podmiotem dominującym, 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

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 24 w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 r.*).

NASTĘPUJĄCE WYDARZENIA DOTYCZĄCE SPÓŁKI, KTÓRE 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 9 kwietnia 2020 r., pan Alexander Hesse, przewodniczący rady nadzorczej, złożył rezygnację z zasiadania w radzie nadzorczej ze skutkiem na dzień 16 kwietnia 2020r.

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 GTC Dutch Holdings B.V. (akcjonariusza większościowego Spółki) od spółki LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. zarejestrowanej w Amsterdamie, Holandia. 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 tys. złotych 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 dniu 18 września 2020 r. rada nadzorcza Spółki powołała Pana Yovava Carmi na stanowisko prezesa zarządu Spółki.

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 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-.

WYDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE PO 31 GRUDNIA 2020 R.:

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

NASTĘPUJĄCE WYDARZENIA DOTYCZĄCE GRUPY, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE W ROKU 2020:

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.

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.

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 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 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 wyburzenie 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 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

GTC S.A., poprzez swoje spółki zależne, stowarzyszone i współzależne pozyskuje i realizuje projekty w sektorze nieruchomości. Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 grudnia 2020 r. jest przedstawiona w 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% zależną),
- utworzono spółkę Globe Office Investments Kft (w 100% zależną).

4.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą

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 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).

4.5 Strategia Grupy

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metoda praw własności, poniższa prezentacja jest opisem strategii tych podmiotów.

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 sprzedawać 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.

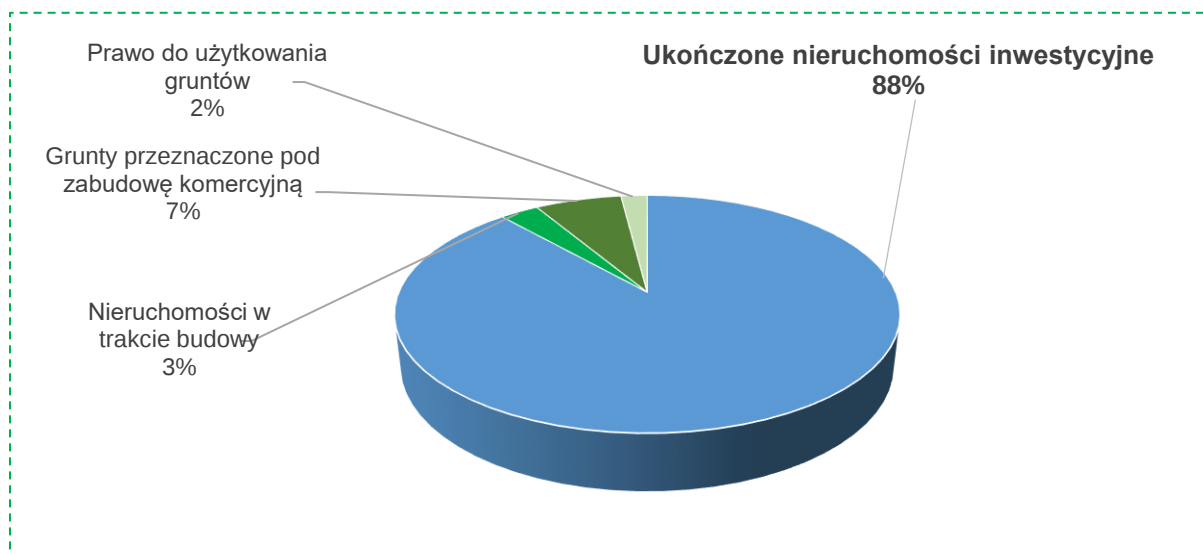
4.6 Opis działalności

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metoda praw własności, poniższy opis działalności jest opisem działalności tych podmiotów.

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 stanowiły 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).

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	

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, stanowiły 5% wartości portfela (80% wartości gruntów komercyjnych).

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.

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).

4.7 Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy i Spółki¹

Przegląd sytuacji rynkowej został dotyczy najistotniejszych rynków na których działa Spółka poprzez swoje spółki zależne lub stowarzyszone.

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.

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.

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.

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 ogólnogospodarskimi 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 Florceasca 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 najłagodniejszym 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.

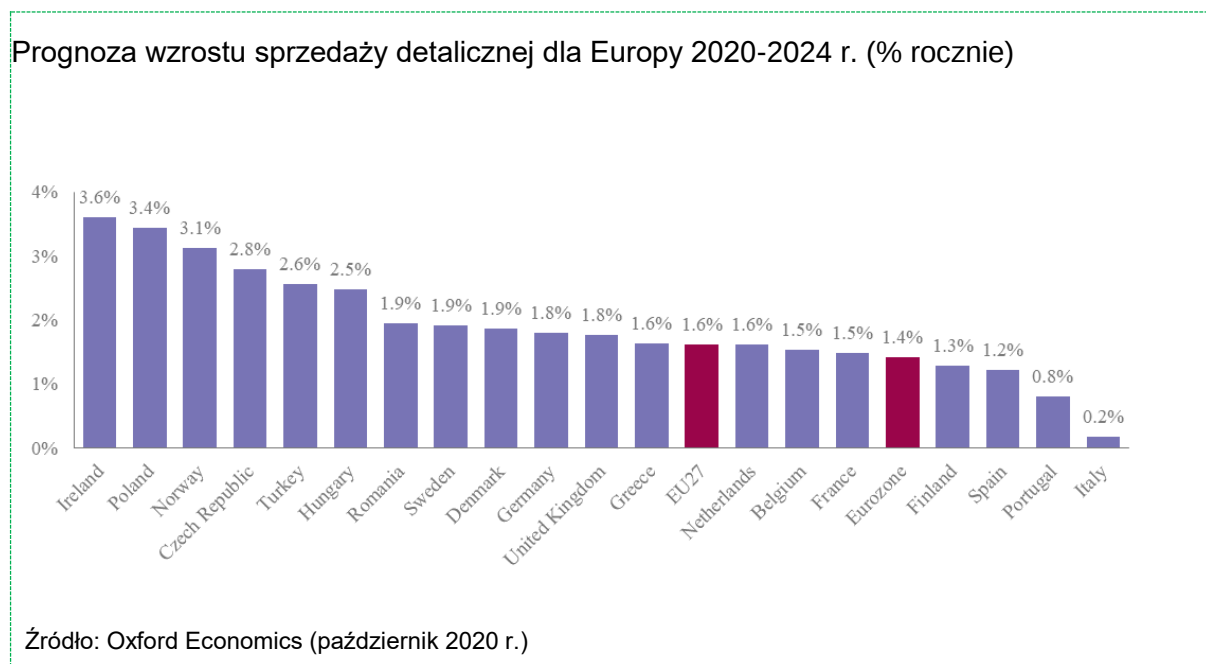
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Sofii na koniec 2019 r. wynosiły prawie 2,3 mln m kw., z czego 71% to powierzchni klasy A. Po realizacji Budynku C w Garitage Park, Sofia Office Centre na Tsarigradsk Shose oraz projektu Sofia Tech One, jej zasób wzrósł o 72.000 m kw. w I półroczu 2020 r.

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%.



Ożywienie w sprzedaży detalicznej w Europie sprzyja parkom handlowym bardziej niż ulicom czy głównym centrom 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 osiąganiem 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 renegocjacji 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, której Spółka jest podmiotem dominującym, 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 i Spółka. 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 której Spółka jest podmiotem dominującym 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 określane na podstawie oczekiwanego rozwoju wskaźników makroekonomicznych, takich jak wzrost PKB, dochód do dyspozycji itp., a także warunków mikro-, takie jak nowe nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie, konkurencja itp. Na stopy kapitalizacji mają wpływ obowiązujące stopy procentowe i wysokość premii za ryzyko. W przypadku braku innych zmian, gdy rosną stopy kapitalizacji, spada wartość rynkowa, i vice versa. Niewielkie zmiany jednego lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczący wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy i wyniki jej działalności.

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

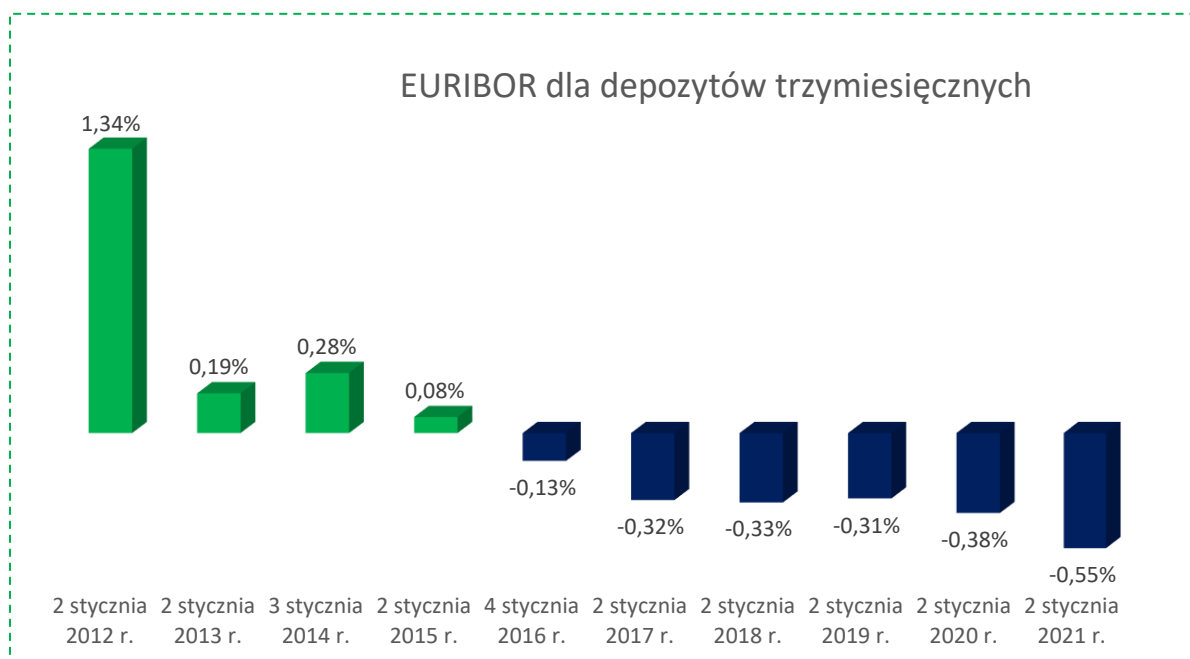
Grupa, której Spółka jest jednostką dominującą, rozpoznała stratę z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 649.116 zł (142.721 euro) i zysk w wysokości 69.779 zł (16.190 euro) w, odpowiednio, w roku zakończonym w dniu 31 grudnia 2020 r. i w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

WPŁYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy, której Spółka jest jednostką dominującą, 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).



WPLYW 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 Spółki

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

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metoda praw własności, poniższy informacja o czynnikach wpływających na wyniki Spółki jest informacją o czynnikach wpływających na wyniki finansowe i operacyjne tych podmiotów

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 Grupy 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. 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 notcie 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 wystąpienia 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 notce 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 Jurańska), kovenant 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, kovenant w zakresie wskaźnika DSCR, który nie zostałby spełniony, został uchylony przez banki do końca czerwca 2021 r. Kovenant 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 FIANSOWA

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). Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. Spółka posiada środki pieniężne w wysokości 331.509 zł.

Grupa i Spółka przeprowadziły 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 i Spółka na bieżąco oceniają 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.

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 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

Spółka ani Grupa nie publikowały prognoz na rok 2020.

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

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem spadła o 44.405 zł do 5.091.587 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 5.540.992 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. głównie w wyniku spadku wartości środków pieniężnych o 191.805 zł oraz spadku wartości inwestycji w jednostki zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych o 255.057 zł, głównie w wyniku sprzedaży budynku biurowego Spiral oraz spadku wartości centrów handlowych w następstwie pandemii COVID-19.

Wartość inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych spadła o 255.057 zł do 4.757.439 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 5.012.496 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. głównie w wyniku sprzedaży budynku biurowego Spiral w Budapeszcie, oraz spadku wartości centrów handlowych skutek wątplenia pandemii COVID-19 co zostało częściowo skomasowane ukończeniem 3 budynków biurowych w Serbii, Zagrzebiu i Sofii. Dodatkowo, na zmianę salda w dużym stopniu wpłynęło osłabienie się złotego polskiego względem euro.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 191.805 zł do 331.509 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 523.314 zł na dzień 31 grudnia 201 r., głównie w wyniku spłaty kredytów i obligacji.

PASYWA

Wartość kredytów, pożyczek i obligacji spadła o 462.788 zł do 578.207 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 1.040.995 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. w wyniku spłaty obligacji w wysokości 304.600 zł oraz spłaty pożyczek od jednostek zależnych w wysokości 208.500 zł, co zostało skompensowane o różnice kursowe z przeliczania.

Wartość instrumentów pochodnych wzrosła o 16.710 na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 0 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 17.729 zł (strata ta skompensowała zysk na różnicach kursowych na obligacjach złotówkowych w wysokości 17.729 zł (3.900 euro)).

Wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 24.431 zł do 65.530 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 41.099 zł na dzień 31 grudnia 201 r., głównie w wyniku wzrostu salda niezrealizowanych różnic kursowych na pożyczkach udzielonych i otrzymanych.

KAPITAŁ WŁASNY

Wartość kapitałów własnych spadła o 29.344 zł do 4.419.179 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 4.448.523 zł na dzień 31 grudnia 2019 r., głównie przez stratę za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku w wysokości 325.623 zł, wzrostem ujemnego efektu wyceny transakcji zabezpieczających o 30.829 zł oraz wzrostem innych kapitałów rezerwowych o 28.407 zł, co zostało częściowo skompensowane wzrostem różnic kursowych z przeliczenia o 355.515 zł.

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

PRZYCHODY Z TYTUŁU ZARZĄDZANIA

Przychody z tytułu zarządzania za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. spadły o 1.410 zł do 14.050 zł w porównaniu do 15.460 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r., głównie w wyniku sprzedaży budynku Neptun Office Center w IV kwartale 2019 r., co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi z przeliczenia .

UDZIAŁ W ZYSKU/(STRACIE) JEDNOSTEK ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH ORAZ WSPÓLZALEŻNYCH

Udział w stracie jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych wyniósł 258.449 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. wobec 291.129 zł zysku za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. Strata jest przede wszystkim spowodowana wynikami spółek zależnych na skutek wpływu pandemii COVID-19 (głównie przez jednostki zależne, które są właścicielami centrów handlowych).

PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe spadły o 13.855zł i wyniosły 84.131 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. wobec 97.986 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r.

ZYSK/(STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH NETTO

Strata z tytułu różnic kursowych netto wyniosła 59.614 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do zysku z tytułu różnic kursowych netto w wysokości 6.292 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r.

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Koszty działalności operacyjnej spadły o 13.025 zł i wyniosły 24.516 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. wobec 37.541 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. Spadek ten jest głównie spowodowany jest głównie spowodowany spadkiem wynagrodzeń oraz spadkiem kosztów doradztwa prawnego oraz podatkowego.

KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe wzrosły o 18.990 zł i wyniosły 55.342 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. wobec 36.352 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. głównie w wyniku wzrostu wysokości odsetek od pożyczek od jednostek powiązanych o 24.289 zł, co zostało częściowo skompensowane spadkiem wysokości odsetek od obligacji o 3.140 zł.

ZYSK/(STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM

Strata przed opodatkowaniem w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 r. wyniosła 305.630 zł w porównaniu do 337.242 zł zysku w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. wyniósł 19.993 zł i zawierał tylko podatek odroczony.

ZYSK/(STRATA) NETTO

Strata netto w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 r. wyniósł 325.623 zł w porównaniu do 321.756 zł zysku w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. Strata netto wynika głównie z rozpoznania straty w jednostkach zależnych w wysokości 258.449 zł w porównaniu do zysku w wysokości 291.129 zł rozpoznanego w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r.

5.6 Analiza przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 349.660 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 97.742 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. Wzrost wynikał głównie ze wzrostu wartości otrzymanych dywidend o 308.837, co zostało częściowo skompensowane spadkiem wartości odsetek otrzymanych o 56.883 zł.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 58.591 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 r., w porównaniu do 267.183 zł przepływów z pieniężnych działalności inwestycyjnej w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. Różnica w przepływach środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej wynikały głównie ze spadku wartości spłaty pożyczek o 409.053 zł oraz spadku wartości pożyczek udzielonych 166.528 zł.

Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 513.685 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 r., w porównaniu do 32.395 zł przepływów pieniężnych netto z działalności finansowej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. Zmiana ta wynikała głównie ze braku wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2020 r. oraz brakiem wypłaconej dywidendy, co zostało częściowo skompensowane wzrostem spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych o 252.261 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia 2020 r. wyniosły 331.509 zł, w porównaniu do 523.314 zł na dzień 31 grudnia 2019 r.

5.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa, której Spółka jest podmiotem dominującym, 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, której Spółka jest podmiotem dominującym, 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, której Spółka jest podmiotem dominującym, wyniosły 5.880.931 zł, w porównaniu do 5.076.847 zł na dzień 31 grudnia 2019 r.

Całkowite zadłużenie Grupy, której Spółka jest podmiotem dominującym, 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, której Spółka jest podmiotem dominującym, 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, której Spółka jest podmiotem dominującym, 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, której Spółka jest podmiotem dominującym, według wartości było zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową 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* oraz jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w *Nocie 25 COVID-19*.

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

Spółka nie przeprowadziła w roku 2020 żadnych emisji, jednak w dniu 7 grudnia 2020 r. spółka zależna 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).

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

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Spółka 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.

Spółka nie udzielała gwarancji na rzecz osób trzecich, za wyjątkiem spółek zależnych opisanych niżej.

Spółka udziela gwarancje na rzecz spółek zależnych dla banków, finansujących projekty budowlane w Polsce, Bułgarii, Chorwacji, Serbii, Rumunii i na Węgrach. Spółka jest głównie gwarantem ukończenia projektów budowlanych oraz pokrycia kosztów przekraczających kosztorys budowy. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami i gwarancjami jest bardzo niskie.

W związku ze sprzedażą swoich aktywów, Spółka udzieliła typowych gwarancji, które mają ograniczony czas trwania oraz wartość. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami jest bardzo niskie.

9. Zobowiązania pozabilansowe

Na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r., Grupa nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

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 Spółki składają się obligacje, kredyty bankowe, pożyczki od jednostek powiązanych, instrumenty pochodne, zobowiązania z tytułu dostaw i inne długoterminowe zobowiązania finansowe. Głównym powodem korzystania z powyższych instrumentów finansowych jest finansowanie działań Spółki. Spółka jest w posiadaniu różnych aktywów finansowych, takich jak należności handlowe, udzielone pożyczki, instrumenty pochodne, gotówka i krótkoterminowe depozyty.

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

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ

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

Polityka Spółki polega na pozyskiwaniu finansowania oprocentowanego stopą zmienną.

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

Zmiana o 50 punktów bazowych stopy EURIBOR / WIBOR doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 2.206 zł (478 euro).

RYZIKO WALUTOWE

Spółka zawiera niekiedy 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.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

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

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

Kurs / procent zmiany	2020				2019			
	PLN/Euro				PLN/Euro			
	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 ekwiwalenty środków pieniężnych	(6,430)	(3,368)	3,368	6,430	(22.684)	(11.882)	11.882	22.684
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	233	122	(122)	(233)	311	163	(163)	(311)
Pożyczki wewnątrz- grupowe	(65,071)	(34,085)	34,085	65,071	(61.590)	(32.261)	32.261	61.590

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

RYZYKO KREDYTOWE

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

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

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

RYZYKO PŁYNNOŚCI

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Spółka posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (według definicji zawartej w MSSF) w kwocie 331.500 zł (71.800 euro). Jak opisano powyżej, Spółka 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, Spółka będzie w stanie regulować wszystkie swoje zobowiązania przez okres, co najmniej następnych 12 miesięcy.

Zgodnie z harmonogramami spodziewana spłata długoterminowego zadłużenia będzie kształtować się następująco (w milionach złotych):

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Pierwszy rok	115	506
Drugi rok	129	103
Trzeci rok	153	125
Czwarty rok	165	152
Piąty rok	225	6
Kolejne okresy	-	217
	787	1.109

Zarząd zamierza zrefinansować część transz przypadających do spłaty w latach przyszłych.

Wszystkie instrumenty pochodne zapadają w okresie od 2 do 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
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	98.083	-	-	95.698	2.385
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	11.892	-	1.361	3.184	7.347
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	69	-	69	-	-
	110.044	-	1.430	98.882	9.732

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 miesiąca do 1 roku
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	486.602	-	-	80.545	406.057
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	8.694	-	2.532	2.981	3.181
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	192	-	192	-	-
	495.488	-	2.724	83.526	409.238

WARTOŚĆ GODZIWA

Na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r. wszystkie kredyty i pożyczki oprocentowane były przy użyciu zmiennej stopy procentowej.

W związku z tym wartość godziwa kredytów i pożyczek oraz wartość bilansowa są zbliżone.

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

HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Na 31 grudnia 2020 r. jednostki zależne Spółki utrzymywały szereg instrumentów zabezpieczających wykazywanych w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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

Poziom 1: ceny rynkowe (niekorygowane), 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 według wartości godziwej. Wycena pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, stowarzyszonym oraz współzależnym traktowana jest jako poziom 2 hierarchii według wartości godziwej.

W ciągu lat zakończonych 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r. nie miały miejsca przesunięcia pomiędzy poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

RYZIKO CEN

Spółka jest narażona na możliwe fluktuacje występujące na rynkach, na których działa. To z kolei może mieć wpływ na wyniki z jej działalności.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest zabezpieczenie wzrostu kapitału i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają działalność operacyjną Spółki i maksymalizują jej wartość dla akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Spółka podejmuje decyzje na temat polityki dźwigni finansowej, spłaty kredytów i pożyczek, inwestycji i dezinwestycji w aktywa, polityki dywidendowej oraz, jeśli wystąpi taka możliwość, emisji nowych akcji.

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

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

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

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

Średnioroczna liczba pracowników (pełne etaty) zatrudnionych w Spółce wynosiła 73 na dzień 31 grudnia 2020 r. i 74 na dzień 31 grudnia 2019 r. Liczba pracowników zatrudnionych na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 68.

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	Wynagrodzenie zmienne ¹	Liczba przyznanych akcji fantomowych
		(EUR) ((nie w tys.))	(EUR) ((nie w tys.))	(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 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 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	Wynagrodzenie ¹ (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		Bez zmian
Ariel Ferstman	5.240	524	Bez zmian
Gyula Nagy	0		Bez zmian
Robert Snow	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

Spółka prezentuje informacje na temat znaczących transakcji Spółki, zawartych z podmiotem powiązanym w sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2020 r. Nota 21 *Transakcje z Jednostkami Powiązanymi*.

Spółka świadczy usługi w zakresie zarządzania aktywami na rzecz jednostek zależnych, stowarzyszonych, współzależnych.

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych

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 związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metodą praw własności, poniższa informacja o kredytach jest informacją o kredytach tych podmiotów.

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 roku 2020 Spółka nie podpisała znaczących umów, poza udzieleniem gwarancji na emisję obligacji przez GTC Real Estate Development Hungary Zrt. o wartości nominalnej 110.000 euro denominowanych w HUF. (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 Spółki 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 audyt i przegląd sprawozdań finansowych	593	1.056
Usługi doradztwa podatkowego i inne usługi doradcze	-	-
Razem	593	1.056



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 wygasł 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.

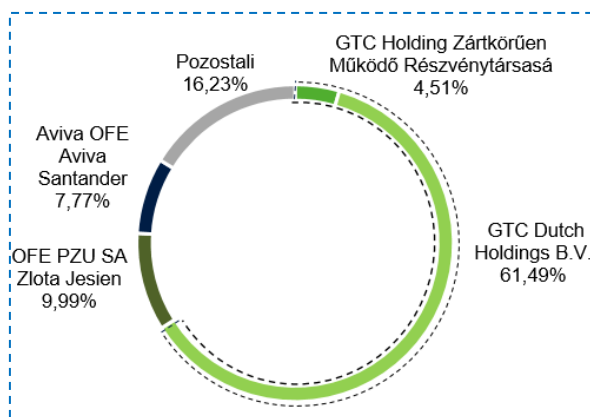
System kontroli budżetowej opiera się na miesięcznych i rocznych sprawozdaniach finansowych i operacyjnych. Wyniki finansowe są regularnie monitorowane.

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

kapitałe 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, 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 Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Globe Trade Centre S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć Spółki oraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń;

- podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania sprawozdania finansowego za okres 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 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.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA

31 GRUDNIA 2020 ROKU

**WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

Rachunek zysków i strat.....	3
Sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	4
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	7
Zestawienie zmian w kapitale własnym	9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....	10
1. Informacje ogólne	10
2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	12
2.1. Oświadczenie o zgodności.....	12
2.2. Waluty funkcjonalne i sprawozdawcze	12
3. Identyfikacja sprawozdania finansowego	13
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	13
5. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki	13
6. Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później	25
7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	25
8. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	27
9. Przychody z tytułu zarządzania	30
10. Przychody finansowe	30
11. Koszty działalności operacyjnej.....	31
12. Koszty finansowe	31
13. Podatek dochodowy.....	32
13.1. Obciążenie podatkowe.....	32
13.2. Odroczony podatek dochodowy	33
14. Zysk przypadający na jedną akcję	34
15. Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych.....	34
16. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych.....	34
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36
18. Kapitał podstawowy	36
19. Instrumenty pochodne	37
20. Kredyty, pożyczki oraz obligacje	38
21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	39
22. Informacje o podmiotach powiązanych	39
23. Zobowiązania inwestycyjne, warunkowe i udzielone gwarancje	40
24. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym	40
25. COVID 19	45
26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	47
27. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	47

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019
Przychody z tytułu zarządzania	9	14.050	15.460
Przychody finansowe	10	84.131	97.986
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	16	-	291.129
Zysk z tytułu różnic kursowych netto	15	-	6.292
Pozostałe przychody		4	3.404
Przychody operacyjne razem		98.185	414.271
Koszty działalności operacyjnej	11	(24.516)	(37.541)
Udział w stratach jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	16	(258.449)	-
Koszty finansowe	12	(55.342)	(36.352)
Strata z tytułu różnic kursowych netto	15	(59.614)	-
Strata ze sprzedaży spółki zależnej netto		-	(317)
Pozostałe koszty		(5.894)	(2.819)
Koszty operacyjne razem		(403.815)	(77.029)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		(305.630)	337.242
Podatek dochodowy	13	(19.993)	(15.486)
Zysk/(strata) netto za rok		(325.623)	321.756
Zysk/(strata) na jedną akcję (w PLN)	14	(0,67)	0,66

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019
Zysk netto za okres		(325.623)	321.756
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(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 jednostek zagranicznych		355.515	(46.262)
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>		324.686	(48.205)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK		(937)	273.551

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

na dzień 31 grudnia 2020 roku

AKTYWA	Nota	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	8,16	4.757.439	5.012.496
Instrumenty pochodne		-	417
Rzeczowe aktywa trwałe		1.015	1.056
		4.758.454	5.013.969
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe		1.029	579
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		498	3.130
Depozyty krótkoterminowe		97	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	331.509	523.314
		333.133	527.023
SUMA AKTYWÓW		5.091.587	5.540.992

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (ciąg dalszy) na dzień 31 grudnia 2020 roku

PASYWA	Nota	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	18	48.556	48.556
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.448.771	2.448.771
Inne kapitały rezerwowe		(183.261)	(154.854)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(50.722)	(19.893)
Różnice kursowe z przeliczenia		888.045	532.530
Zyski zatrzymane		1.267.790	1.593.413
		4.419.179	4.448.523
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	20	480.124	554.393
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		-	1.489
Instrumenty pochodne	19	16.710	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.2	65.530	41.099
		562.364	596.981
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	20	98.083	486.602
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	21	11.892	8.694
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		69	192
		110.044	495.488
PASYWA RAZEM		5.091.587	5.540.992

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		(305.630)	337.242
<i>Korekty o pozycje:</i>			
Udział w stracie/(zysku) jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	16	258.449	(291.129)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto		59.614	(6.292)
Przychody finansowe	10	(84.131)	(97.986)
Koszty finansowe	12	55.342	36.352
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych	11	(1.548)	(1.279)
Amortyzacja	11	329	658
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego i odsetkami		(17.575)	(22.434)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		2.400	(1.414)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(2.200)	1.148
Otrzymane dywidendy		363.271	54.434
Odsetki otrzymane		33.980	90.863
Odsetki zapłacone		(30.216)	(24.855)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		349.660	97.742
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		349.660	97.742
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na środki trwałe		(208)	(168)
Umorzenie kapitału zakładowego w jednostce zależnej		-	32.377
Nabycie udziałów niekontrolujących	8,16	(7.972)	-
Sprzedaż udziałów	8,16	-	42.860
Pożyczki udzielone	16	(115.325)	(281.853)
Spłaty pożyczek	16	64.914	473.967
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej		(58.591)	267.183

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (ciąg dalszy) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Dywidendy wypłacone	18	-	(162.178)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	20	-	455.857
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	20	(513.592)	(261.331)
Koszty pozyskania kredytów i pożyczek		-	(3.559)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych		(93)	3.606
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej		(513.685)	32.395
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach		30.811	(7.108)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(191.805)	390.212
Środki pieniężne na początek okresu		523.314	133.102
Środki pieniężne na koniec okresu		331.509	523.314

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2020	48.556	2.448.771	(154.854)	(19.893)	532.530	1.593.413	4.448.523
Inne całkowite dochody	-	-	-	(30.829)	355.515	-	324.686
Strata za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku	-	-	-	-	-	(325.623)	(325.623)
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(30.829)	355.515	(325.623)	(937)
Inne	-	-	(28.407)	-	-	-	(28.407)
Saldo na 31 grudnia 2020	48.556	2.448.771	(183.261)	(50.722)	888.045	1.267.790	4.419.179

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2019	48.354	2.432.519	(154.854)	(17.950)	578.792	1.480.868	4.367.729
Inne całkowite dochody	-	-	-	(1.943)	(46.262)	-	(48.205)
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	-	-	-	-	-	321.756	321.756
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(1.943)	(46.262)	321.756	273.551
Inne	-	-	-	-	-	(30.302)	(30.302)
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(178.909)	(178.909)
Emisja akcji	202	16.252	-	-	-	-	16.454
Saldo na 31 grudnia 2019	48.556	2.448.771	(154.854)	(19.893)	532.530	1.593.413	4.448.523

ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC”) jest międzynarodowym deweloperem i inwestorem. Spółka została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A. GTC poprzez swoje jednostki zależne, stowarzyszone oraz współzależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie oraz w Belgradzie. Ponadto, Spółka prowadzi działalność na terenie Zagrzebia oraz Sofii. W działalności Spółki 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 SA 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 SA, stanowiących 4,51% kapitału zakładowego Emitenta i uprawniających do 4,51% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC SA oraz pośrednio (tj. poprzez GTC Dutch Holdings BV) posiada 298.575.091 akcji Spółki, uprawniających do 298.575.091 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC SA, stanowiących 61,49% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 61,49% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

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.

1. Informacje ogólne (ciąg dalszy)

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.

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 dla w celu emisji „zielonych obligacji” w ramach Bond Funding for Growth Scheme na Węgrzech. Potencjalny rating niezabezpieczonego zadłużenia został określony na poziomie BBB-.

Covid-19 Pandemia

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, do potencjalnego spadku wartości aktywów Grupy, a także wpłynąć na spełnianie przez Spółki warunków umów kredytowych. Chociaż dokładny efekt koronawirusa nie został jeszcze ustalony, jasne jest, że stwarza on znaczne ryzyko (nota 25).

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

W nawiązaniu do wybuchu epidemii Covid-19, Zarząd przygotował oraz przeanalizował prognozowane przepływy pieniężne Spółki oraz jednostek zależnych oparte na wybranych hipotetycznych, ostrożnych założeniach, w celu dokonania oceny zasadności założenia o kontynuacji działalności w obliczu obecnej sytuacji na rynku. Wspomniana analiza zakłada przyspieszenie spłaty przez jednostki zależne wybranych kredytów, negatywny wpływ na wysokość przychodu operacyjnego netto (NOI - net operating income), a także inne środki zaradcze, które Zarząd może podjąć w celu zmniejszenia ryzyka, włączając w to działalność inwestycyjną jak i wypłatę dywidendy.

Opierając się na swojej analizie, bieżącej płynności Spółki oraz jednostek zależnych i przygotowanych założeniach odnośnie prognozowanych przepływów pieniężnych, Zarząd doszedł do wniosku, że nie występuje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest w okresie co najmniej kolejnych 12 miesięcy. Zarząd wskazuje, że trudności związane z przewidywaniem krótko-, średnio oraz długoterminowego wpływu na warunki makroekonomiczne, rynki finansowe oraz działalność Spółki i jej spółek zależnych, jednakże spodziewany wpływ może być istotny.

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości, MSSF zastosowane dla tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

2.2. Waluty funkcjonalne i sprawozdawcze

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN. Walutą funkcjonalną GTC jest waluta EUR.

Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone według kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – średnim kursem za okres. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe są odnoszone na kapitał i wykazywane oddzielnie, jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

3. Identyfikacja sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 23 marca 2021 roku.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 23 marca 2021 roku.

5. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

(a) PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem pożyczek (prezentowanych w linii *Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*), które są wyceniane w wartości godziwej według standardu MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. Ponadto płatności w formie akcji własnych oraz pochodne instrumenty finansowe są wyceniane 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 amortyzację w ciągu roku oraz odpis z tytułu utraty wartości. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów. Ponowna weryfikacja okresu użytkowania oraz przesłanek utraty wartości przeprowadzana jest kwartalnie.

Stosowane roczne stawki amortyzacji kształtują się w następujący sposób:

	<u>Stawki 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 finansowe, koszty planowania i projektu, koszty pośrednie inwestycji oraz pozostałe koszty dotyczące danej inwestycji. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane.

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

(c) INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH ORAZ WSPÓŁZALEŻNYCH

Spółka wykazuje inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych zgodnie z metodą praw własności, ale pożyczki, prezentowane w tej linii, są wyceniane w wartości godziwej według MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej są one prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze zmiany udziału Spółki w aktywach netto w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych.

Dla każdej jednostki Spółka oddzielnie ustala walutę funkcjonalną, a wszelkie pozycje w sprawozdaniu finansowym dla każdej jednostki są wykazywane przy użyciu waluty funkcjonalnej. W wyniku przeliczenia danych finansowych jednostek zależnych na walutę prezentacji Spółki, przy użyciu kursu wybranego zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*, powstają Różnice kursowe z przeliczenia, ujmowane w kapitale własnym Spółki. Aktywa i zobowiązania są przeliczane po kursie obowiązującym na ostatni dzień okresu, a do przeliczenia przychodów i kosztów ma zastosowanie średni kurs za okres.

Za jednostki zależne w sprawozdaniu finansowym Spółki uznaje się te jednostki, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę. Spółka posiada udziały we wspólnych przedsięwzięciach będących wspólnymi ustaleniami umownymi, w których strony sprawujące współkontrolę mają prawa do aktywów netto tej jednostki.

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

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

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

W wyniku przeprowadzonej analizy, na podstawie zidentyfikowanych charakterystyk umownych przepływów pieniężnych dla pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, prezentowanych jako część inwestycji netto w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w linii „Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych”, Spółka klasyfikuje je do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie ze standardem MSSF 9 *Instrumenty finansowe*.

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

Pożyczki do jednostek zależnych są ujmowane w pozycji „Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych”, ponieważ dane pożyczki nie mają określonych terminów płatności i są wymagane do spłaty, tylko w momencie kiedy Spółka będzie potrzebowała zwrotu pieniędzy oraz dana jednostka zależna będzie mogła dokonać spłaty, biorąc pod uwagę jej stan finansowy.

(d) PRZYCHODY

Przychody z tytułu zarządzania

Przychody z tytułu zarządzania są przychodami z tytułu zarządzania aktywami spółek zależnych. Wyliczone są na podstawie wartości godziwej zarządzanej nieruchomości oraz wynajętej powierzchni. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi.

Przychody finansowe

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

(e) KOSZTY FINANSOWE

Wszystkie koszty finansowe są odnoszone w ciężar kosztów w momencie ich naliczenia. W skład kosztów finansowych wchodzi odsetki oraz pozostałe koszty ponoszone przez Spółkę w związku z kredytami i pożyczkami.

Koszty pozyskania finansowania są odejmowane od kwoty finansowania pierwotnie rozpoznanej. Koszty te są amortyzowane i odnoszone w rachunek zysków i strat przez okres szacowanego okresu kredytowania. Koszty pozyskania finansowania stanowią korektę efektywnej stopy procentowej.

(f) 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).

(g) PODATEK DOCHODOWY

Bieżący podatek dochodowy Spółki wyliczany jest zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce. Wyliczenie to oparte jest na zysku lub stracie wykazywanym zgodnie z odpowiednimi przepisami podatkowymi.

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

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

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

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:

- i. aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową,
- ii. w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych, 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 Spółka spodziewa się odzyskać bądź rozliczyć wartość księgową składnika aktywów lub rezerwy.

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

Na każdy dzień bilansowy, Spółka dokonuje ponownego oszacowania nieujętych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rzeczywistej wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Spółka rozpoznaje nierozpoznane wcześniej składniki aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wysokości, w jakiej przyszły dochód do opodatkowania umożliwi realizację tych aktywów.

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

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

(h) RÓŻNICE KURSOWE Z PRZELICZENIA

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 obowiązującym w ostatnim dniu danego okresu. Powstałe różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

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

(i) INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrument finansowy to każdy kontrakt, który daje prawo do aktywa finansowego jednostki oraz zobowiązania finansowego bądź instrumenty kapitałowego innej jednostki.

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

Aktywa finansowe – początkowe ujęcie oraz wycena

Zgodnie z MSSF 9 w momencie początkowego ujęcia jednostka wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

Po początkowym ujęciu jednostka wycenia składnik aktywów finansowych w zamortyzowanym koszcie, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody lub w wartości godziwej przez wynik finansowy. Jednostka klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”).

Klasyfikacja i wycena aktywów finansowych Spółki zgodnie z MSSF 9 przedstawia się następująco:

- i. Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie, utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, będących jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.
- ii. Instrumenty dłużne wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania.
- iii. Instrumenty kapitałowe wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania.
- iv. Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Składniki aktywów finansowych, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się według wartości godziwej przez wynik finansowy. Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym. Dywidendy ujmowane są w rachunku zysków i strat wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy. Do kategorii instrumentów kapitałowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka klasyfikuje pożyczki udzielone jednostkom zależnym, stowarzyszonym oraz współzależnym.

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

Utrata wartości

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

Poniższa tabela prezentuje kategoryzację wyceny aktywów i pasywów finansowych:

Pozycja	Kategoria	Wycena
<u>Aktywa/zobowiązania finansowe</u>		
Depozyty krótkoterminowe	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
Należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym, stowarzyszonym oraz współzależnym	Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy	Wartość godziwa
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
Instrumenty pochodne	Aktywa/zobowiązania wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy / przez pozostałe dochody ogółem	Wartość godziwa
Kredyty, obligacje i pożyczki długo- i krótkoterminowe	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt

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

Spółka wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i zobowiązanie finansowe w bilansie wtedy i tylko wtedy, gdy staje się ona stroną umowy, której przedmiotem jest dany instrument. Spółka powinna wyłączać składniki aktywów finansowych ze sprawozdania z sytuacji finansowej, wtedy i tylko wtedy, gdy wygasły prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych wynikające z umowy lub Spółka przenosi składnik aktywów finansowych, a przeniesienie spełnia warunki wyłączeni ze sprawozdania z sytuacji finansowej. Spółka wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

(j) ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY, KRÓTKOTERMINOWE DEPOZYTY

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.

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

(k) NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

(l) UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW

Zarząd dokonuje okresowego przeglądu wartości bilansowej aktywów w celu określenia ewentualnej utraty wartości. W szczególności Zarząd ocenia, czy występują przesłanki utraty wartości.

(m) INSTRUMENTY POCHODNE I RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Jednostki zależne i Spółka wykorzystują transakcje wymiany stóp procentowych (interest swap), CAP oraz swapy walutowo-procenowe (currency interest swap) celem zabezpieczenia się przed zmiennością stóp procentowych oraz wahaniami kursów walutowych („zabezpieczenie przepływów pieniężnych”).

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

W odniesieniu do instrumentów spełniających warunki zabezpieczeń przepływów pieniężnych, część zysku lub straty na instrumencie finansowym, którą uznano za skuteczne zabezpieczenie, jest ujmowana bezpośrednio w innych całkowitych dochodach, natomiast część uznana za nieskuteczne zabezpieczenie jest ujmowana w rachunku zysków i strat. Klasyfikacja instrumentów zabezpieczających w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jest zależna od terminu ich zapadalności.

Warunki zabezpieczeń przepływów pieniężnych są następujące:

- W momencie ustanowienia zabezpieczenia istnieje sformalizowana dokumentacja obrazująca powiązanie zabezpieczenia oraz celów i strategii zarządzania ryzykiem jednostki. Dokumentacja powinna zawierać identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, rodzaj zabezpieczanego ryzyka oraz sposób, w jaki jednostka zamierza oceniać efektywność instrumentu zabezpieczającego w równoważeniu ekspozycji na zmiany w wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem.
- Oczekuje się, że zabezpieczenie będzie wysoce efektywne w równoważeniu zmian według wartości godziwej lub przepływach pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem, zgodnie z pierwotnie udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem dla tego konkretnego zabezpieczenia.
- W przypadku zabezpieczeń przepływów pieniężnych, przewidywana transakcja, która jest przedmiotem zabezpieczenia musi być wysoce prawdopodobna i musi nieść ze sobą zagrożenie zmian przepływów pieniężnych, które mogą mieć wpływ na rachunek zysków i strat.
- Efektywność zabezpieczenia może być ustalona w wiarygodny sposób, tj. wartość godziwa lub przepływy pieniężne zabezpieczanej pozycji, które są związane z zabezpieczanym ryzykiem oraz wartość godziwa instrumenty zabezpieczającego mogą być wiarygodnie ustalone.
- Zabezpieczenie jest oceniane na bieżąco i stwierdza się, że jest wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zabezpieczenie zostało ustanowione.

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

Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń w momencie, gdy dany instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany lub zrealizowany, jak również, gdy zabezpieczenie przestaje spełniać warunki rachunkowości zabezpieczeń. W tej sytuacji łączna wartość zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym wykazywana w kapitale własnym odnoszona jest do rachunku zysków i strat 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 wymiany stopy procentowej oraz swapa walutowo-procentowego jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

(n) ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSADZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność, co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

Spółka wykorzystuje szacunki w celu ustalenia stawek amortyzacyjnych, wyceny inwestycji, ustalenia podatku odroczonego oraz odpisu aktualizującego należności.

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

Spółka 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.

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

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

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

Spółka przeprowadza również ocenę prawdopodobieństwa realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Wszelkie zmiany wartości godziwej pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym analizowane są w ramach kompleksowej oceny zaangażowania Spółki w każdą z jednostek zależnych, w tym m.in. zarówno poprzez inwestycje bezpośrednie, jak i pożyczki. W zależności od wyników osiąganych przez jednostkę zależną, wyceny jej aktywów, wysokości kapitału własnego i innych istotnych czynników Spółka ocenia, czy nastąpiła utrata wartości pożyczek. Ocena oczekiwanych strat kredytowych dla pożyczek udzielonych jednostkom zależnym opiera się na ich wynikach finansowych oraz naszej ocenie działalności danej jednostki zależnej. Spodziewane gorsze wyniki jednostki zależnej i, wynikająca z tego niższa wartość jej aktywów, mogą być czynnikiem rozpoznania straty kredytowej dla udzielonych pożyczek, która jest ujmowana w zgodzie ze stosowaną polityką rachunkowości poprzez zmianę wartości godziwej pożyczki i inwestycji (wycenianej za pomocą metody praw własności).

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

GAAR

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli 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.

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.

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

(o) REZERWY

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce 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.

(p) ZYSK NETTO NA AKCJE

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

(r) PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI WŁASNYCH

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

Koszt akcji fantomowych rozpoznaje się początkowo 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.

(s) POŻYCZKI DO JEDNOSTEK ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH ORAZ WSPÓLZALEŻNYCH

Pożyczki do jednostek zależnych są ujmowane w pozycji „Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych”, ponieważ dane pożyczki nie mają określonych terminów płatności i są wymagane do spłaty, tylko w momencie kiedy Spółka będzie potrzebowała zwrotu pieniędzy oraz dana jednostka zależna będzie mogła dokonać spłaty, biorąc pod uwagę jej stan finansowy.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, z wyjątkiem nowych standardów obowiązujących od 1 stycznia 2020 r. (nota 6).

6. Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych 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. Zmiana w MSSF 3 została opublikowana w dniu 22 października 2018 roku i ma zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.
- 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;
- Ponadto, od 1 czerwca 2020 r., po przyjęciu do stosowania przez Komisję Europejską w październiku 2020 r., Spółka stosuje Zmianę w MSSF 16 *Leasing: Ulgi związane z Covid-19*. Zmiana została opublikowana w dniu 28 maja 2020 roku i ma zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku lub później, z możliwością wcześniejszego zastosowania. Zmiana wprowadza w MSSF 16 uproszczenie, pozwalające nie ujmować modyfikacji umowy leasingu w przypadku, gdy nastąpiły np. zmiany w płatnościach związane z pandemią Covid-19.

W ocenie Spółki wpływ powyższych standardów na sprawozdanie finansowe nie jest istotny.

7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

- 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 MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 and MSR 41 oraz coroczne poprawki do standardów 2018-2020 (*Annual improvements*). Zmiany w tych standardach zostały opublikowane w dniu 14 maja 2020 roku i mają zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później;

7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie (ciąg dalszy)

- Zmiany w MSSF 3, MSR 16, MSR 37 oraz coroczne poprawki do standardów 2018-2020 (Annual improvements). Zmiany w tych standardach zostały opublikowane w dniu 14 maja 2020 roku i mają zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później;
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe*, opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, wraz ze zmianami z dnia 25 czerwca 2020 roku - mający zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe* (opublikowano dnia 23 stycznia 2020 roku wraz ze zmianami z dnia 15 lipca 2020 roku) - mające zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później. Zmiana na nowo definiuje kryteria jakie muszą być spełnione, aby zobowiązanie uznać za krótkoterminowe. Zmiana może wpłynąć na zmianę prezentacji zobowiązań i ich reklasyfikację pomiędzy zobowiązaniami krótko- i długoterminowymi;
- 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.

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

Spółka nie zastosowała z wyprzedzeniem żadnego standardu, interpretacji lub nowelizacji, które zostały opublikowane, lecz nie weszły w życie. Zarząd jest w trakcie badania wpływu powyższych nowych standardów oraz zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe w okresie ich początkowego zastosowania.

8. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

Jednostki zależne

Nazwa	Holding	Siedziba	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
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 Ortał Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine Investments Sp. z o.o. (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%

(1) W trakcie likwidacji

(2) Zlikwidowane

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

Nazwa	Holding	Siedziba	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. ("Riverside") (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral I. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
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%

(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) Nabyto udziały niekontrolujące

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 47 stanowią jego integralną część.

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

Nazwa	Holding	Siedziba	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
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.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Fajos S.R.L. (1)	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Rose Park SRL	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Deco Intermed S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66.7%	66.7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66.7%	66.7%
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	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. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%

(1) W trakcie likwidacji

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

Nazwa	Holding	Siedziba	31 grudnia 2020 r.	31 grudnia 2019 r.
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. Przychody z tytułu zarządzania

Przychody z tytułu zarządzania są przychodami uzyskiwanymi z tytułu zarządzania aktywami spółek zależnych, które są fakturowane na rzecz spółek powiązanych i wyliczone na podstawie wartości godziwej zarządzanej nieruchomości oraz wynajętej powierzchni. Nieruchomości są wyceniane przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o dane rynkowe na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Wszystkie przychody są generowane w Polsce. Faktury są wystawiane co kwartał.

10. Przychody finansowe

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, stowarzyszonym oraz współzależnym	83.390	97.274
Odsetki od depozytów	-	27
Inne przychody finansowe	741	685
Przychody finansowe	84.131	97.986

11. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej składają się z następujących pozycji:

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019
Wynagrodzenia	19.925	28.628
Koszty utrzymania biura	1.401	1.423
Koszty audytu oraz usługi księgowe	454	1.170
Koszty relacji inwestorskich	700	1.190
Koszty doradztwa prawnego oraz podatkowego	787	2.442
Koszty podróży	282	522
Amortyzacja	329	658
Usługi rekrutacyjne	102	163
Reklama i marketing	63	108
Refakturowane koszty	1.699	2.194
Płatności w formie akcji własnych	(1.548)	(1.279)
Inne	322	322
Koszty działalności operacyjnej	24.516	37.541

12. Koszty finansowe

Koszty finansowe składają się z następujących pozycji:

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019
Odsetki od obligacji	18.894	22.034
Odsetki od kredytów bankowych	-	2.235
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	32.596	8.307
Koszt z tytułu zdyskontowania opłat za udzielenie finansowania	2.241	3.189
Inne koszty finansowe	1.611	587
Koszty finansowe	55.342	36.352

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku i za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku przedstawiają się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019
Ujęte w zysku lub stracie		
<i>Bieżący podatek dochodowy</i>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	-
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	19.993	15.486
Obciążenie podatkowe wykazane w zysku lub stracie	19.993	15.486

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku przedstawia się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019
Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem	(305.630)	337.242
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2019: 19%)	58.070	(64.076)
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych skorygowany o dywidendy podlegające opodatkowaniu oraz wynik na sprzedaży jednostek zależnych	(49.105)	52.220
Podatkowy efekt różnic kursowych	(29.450)	3.464
Zmiana na nierozpoznanym aktywie z tytułu podatku odroczonego na stratach podatkowych	(4.585)	4.157
Utrata wartości aktywów / (odwrócenie utraty wartości aktywów)	3.228	(19.663)
Niepodatkowe przychody (netto) z tytułu sprzedaży i likwidacji spółek zależnych	-	10.712
Pozostałe	1.849	(2.300)
Podatek dochodowy (obciążenie) ujęty w zysku lub stracie	(19.993)	(15.486)

13.2. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat za rok zakończony	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
<i>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</i>				
Niezrealizowane różnice kursowe na pożyczkach udzielonych i otrzymanych	(81.768)	(55.439)	(26.329)	(14.161)
Instrumenty pochodne	-	(79)	79	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(81.768)	(55.518)		
<i>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</i>				
Instrumenty finansowe	666	853	(187)	37
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	9.786	11.796	(2.010)	1.992
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	857	1.170	(313)	(2.534)
Instrumenty pochodne	3.175	-	3.175	
Rezerwy	1.753	600	1.153	(429)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16.237	14.419		
Różnice kursowe			4.439	(391)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(19.993)	(15.486)
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(65.531)	(41.099)		

Spółka posiada straty podatkowe do rozliczenia, które na dzień 31 grudnia 2020 roku wynoszą 200 mln PLN. Terminy przedawnienia strat podatkowych podlegających rozliczeniu na dzień 31 grudnia 2020 kształtują się następująco: w ciągu jednego roku - 0 mln PLN, w okresie 2-5 lat – 200 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie ujęła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na straty podatkowe do rozliczenia w wysokości 148 milionów złotych, ponieważ Spółka uważa, że straty te nie zostaną wykorzystane w okresie rozliczeniowym.

14. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019
Zysk (strata) netto przypisany/a akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	(325.623.000)	321.756.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	485.555.122	484.659.406
Zysk (strata) 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 rozwadniające.

15. Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych

Strata z tytułu różnic kursowych netto wyniosła 59.614 PLN za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku w porównaniu do zysku z tytułu różnic kursowych netto w wysokości 6.292 PLN za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. Strata w 2020 roku jest spowodowana deprecjacją złotego polskiego wobec euro.

16. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

31 grudnia 2020	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.209.309	472.898	1.682.207
Bulgaria (2)	324.439	84.767	409.206
Węgry (3)	378.020	646.026	1.024.046
Serbia (4)	425.909	296.300	722.209
Chorwacja (5)	255.633	203.635	459.268
Rumunia (6)	336.339	124.164	460.503
Ukraina	-	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	2.929.649	1.827.790	4.757.439

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

31 grudnia 2019	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.426.474	436.675	1.863.149
Bułgaria (2)	315.157	83.066	398.223
Węgry (3)	486.227	578.228	1.064.455
Serbia (4)	422.311	336.660	758.971
Chorwacja (5)	241.558	212.179	453.737
Rumunia (6)	354.509	115.886	470.395
Ukraina	-	3.566	3.566
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	3.246.236	1.766.260	5.012.496

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych.

- (1) Spadek salda spowodowany jest przede wszystkim wynikami Spółek zależnych (143 milionów złotych straty) oraz wypłatą dywidendy (157 milionów złotych), skompensowane o udzielone pożyczki (40 milionów złotych) oraz wpływ deprecjacji złotego polskiego.
- (2) Wzrost salda spowodowany jest deprecją złotego polskiego, skompensowane o wyniki Spółek zależnych (strata 24 milionów złotych).
- (3) Spadek salda spowodowany jest głównie wypłatą dywidendy (201 milionów złotych) oraz zmianą netto pożyczek (ponad 10 milionów złotych), skompensowane o wyniki Spółek zależnych (98 milionów złotych zysku) oraz wpływ deprecjacji złotego polskiego.
- (4) Spadek salda spowodowany jest przede wszystkim wynikami Spółek zależnych (125 milionów złotych straty), skompensowane o udzielone pożyczki (31 milionów złotych) oraz wpływ deprecjacji złotego polskiego.
- (5) Wzrost salda w największym stopniu spowodowany jest deprecją złotego polskiego, skompensowane nabyciem ujemnego udziału niekontrolującego w Spółce Marlera (ponad 16 milionów złotych), wynikami Spółek zależnych (ok. 3 milionów złotych straty), wypłatą dywidendy (ok. 4 milionów złotych straty) oraz zmianą netto pożyczek (ponad 9 milionów złotych).
- (6) Spadek salda spowodowany jest przede wszystkim wynikami Spółek zależnych (33 milionów złotych straty) oraz zmianą netto pożyczek (ponad 3,7 milionów złotych), skompensowane o wpływ deprecjacji złotego polskiego.

17. 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 Spółkę.

18. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2020 roku struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość	Łączna wartość nominalna
		nominalna	
		w PLN	w EUR
139.286.210	A	13.928.621	3.153.995
1.152.240	B	115.224	20.253
235.440	B1	23.544	4.443
8.356.540	C	835.654	139.648
9.961.620	D	996.162	187.998
39.689.150	E	3.968.915	749.022
3.571.790	F	357.179	86.949
17.120.000	G	1.712.000	398.742
100.000.000	I	10.000.000	2.341.372
31.937.298	J	3.193.729	766.525
108.906.190	K	10.890.619	2.561.293
10.087.026	L	1.008.703	240.855
13.233.492	M	1.323.349	309.049
2.018.126	N	201.813	47.329
485.555.122		48.555.512	11.007.473

Wszystkie akcje mają przypisane jednakowe prawa.

18. Kapitał podstawowy (ciąg dalszy)

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 grudnia 2020 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- GTC Dutch Holdings B.V.
- OFE PZU Złota Jesień
- AVIVA OFE AVIVA Santander

INNE KAPITAŁY REZERWOWE

Inne kapitały rezerwowe reprezentują stratę przypisaną partnerom Grupy bez udziałów kontrolujących, która powstała w momencie nabycia przez Spółkę niekontrolujących udziałów w jednostkach zależnych.

ZYSKI ZATRZYMANE

W dniu 27 sierpnia 2020 roku Spółka odbyła Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy („ZWZA”). ZWZA postanowiło, że zysk za 2019 rok w wysokości 321.756 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.

19. Instrumenty pochodne

Spółka zawarła umowy na swapy walutowo-procentowe w celu zabezpieczenia całkowitego zobowiązania obligacji w PLN przed wahaniami kursów walut oraz oprocentowania.

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	417	-
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	1.199	417
Ujęte w rachunku zysków i strat (*)	(17.729)	-
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(597)	-
Wartość godziwa na koniec roku	(16.710)	417

(*) Ujęta strata skompensowała zysk z tytułu różnic kursowych w wysokości 3,9 mln euro z tytułu obligacji nominowanych w złotych.

20. Kredyty, pożyczki oraz obligacje

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Obligacje PLN 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	222.038	222.038
Obligacje 0320 (PLGTC0000235)	-	79.510
Obligacje 0620 (PLGTC0000243)	-	170.638
Obligacje 1220 (PLGTC0000268)	-	43.083
Obligacje 0321 (PLGTC0000276)	95.697	88.309
Obligacje 0422 (PLGTC0000292)	43.910	40.520
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	219.122	401.412
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(2.560)	(4.515)
	578.207	1.040.995

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

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje PLN 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	2.040	2.040
Obligacje 0320 (PLGTC0000235)	-	79.510
Obligacje 0620 (PLGTC0000243)	-	170.638
Obligacje 1220 (PLGTC0000268)	-	43.083
Obligacje 0321 (PLGTC0000276)	95.697	1.035
Obligacje 0422 (PLGTC0000292)	346	320
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	-	189.976
	98.083	486.602

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje PLN 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	219.998	219.998
Obligacje 0321 (PLGTC0000276)	-	87.274
Obligacje 0422 (PLGTC0000292)	43.564	40.200
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	219.122	211.436
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(2.560)	(4.515)
	480.124	554.393

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 47 stanowią jego integralną część.

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy

Zobowiązania dotyczą operacyjnej działalności Spółki.

22. Informacje o podmiotach powiązanych

Spółka świadczy usługi w zakresie zarządzania aktywami na rzecz jednostek zależnych, stowarzyszonych, współzależnych.

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje i salda z podmiotami zależnymi, stowarzyszonymi oraz współzależnymi zostały przedstawione poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019
Transakcje		
Przychody z tytułu zarządzania	14.050	15.369
Przychody finansowe	84.131	97.986
Udział w zysku / (stracie) jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	(258.449)	291.129
Salda		
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	4.757.439	5.012.496
Należności handlowe od jednostek powiązanych	960	430
Pożyczki od jednostek zależnych	(219.122)	(401.412)

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku wyniosło 9,7 milionów złotych (2,2 milionów euro) oraz wydano 1.100.000 akcji fantomowych.

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku wyniosło 5,5 mln milionów (1,3 milionów euro) oraz wydano 800.000 akcji fantomowych.

23. Zobowiązania inwestycyjne, warunkowe i udzielone gwarancje

GWARANCJE

Spółka nie udzielała gwarancji na rzecz osób trzecich, za wyjątkiem spółek zależnych opisanych niżej.

Spółka udziela gwarancje na rzecz spółek zależnych dla banków, finansujących projekty budowlane w Polsce, Bułgarii, Chorwacji, Serbii, Rumunii i na Węgrzech. Spółka jest głównie gwarantem ukończenia projektów budowlanych oraz pokrycia kosztów przekraczających kosztorys budowy. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami i gwarancjami jest bardzo niskie.

W roku 2020 Spółka udzieliła gwarancji na emisję obligacji przez GTC Hungary Zrt. o wartości nominalnej 110.000 EUR denominowanych w HUF.

W związku ze sprzedażą swoich aktywów, Spółka udzieliła typowych gwarancji, które mają ograniczony czas trwania oraz wartość. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami jest bardzo niskie.

24. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

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

Polityka Spółki polega na uzyskiwaniu finansowania oprocentowanego zmienną stopą.

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

Zmiana o 50 punktów bazowych stopy EURIBOR / WIBOR doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 2.206 PLN (478 EUR).

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 47 stanowią jego integralną część.

24. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

RYZYKO WALUTOWE

Spółka zawiera niekiedy 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.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
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 ekwiwalenty środków pieniężnych	(6.430)	(3.368)	3.368	6.430	(22.684)	(11.882)	11.882	22.684	
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	233	122	(122)	(233)	311	163	(163)	(311)	
Pożyczki wewnątrzgrupowe	(65.071)	(34.085)	34.085	65.071	(61.590)	(32.261)	32.261	61.590	

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

24. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

RYZYSKO KREDYTOWE

Istotą ryzyka kredytowego jest sytuacja, w której jedna ze stron umowy, której przedmiotem jest dany instrument finansowy, nie wywiąże się ze swojego zobowiązania. W celu zarządzania tym ryzykiem Spółka systematycznie dokonuje oceny sytuacji finansowej swoich klientów. Spółka nie spodziewa się sytuacji, w której jeden z jej klientów nie wywiązałby się ze swoich zobowiązań. W stosunku do żadnego z klientów Spółki 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 sporządzenia sprawozdania nie występują żadne przesłanki świadczące o braku możliwości ich realizacji.

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

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

RYZYSKO PŁYNNOŚCI

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (według definicji zawartej w MSSF) w kwocie 331,5 mln złotych (71,8 mln euro). Jak opisano powyżej, Spółka stara się efektywnie zarządzać wszystkimi zobowiązaniami i obecnie analizuje plany finansowania związane z: (i) obsługą finansowania istniejącego portfolio aktywów; (ii) nakładami inwestycyjnymi oraz (iii) rozbudową nieruchomości komercyjnych. Finansowanie odbywać się będzie przez dostępne środki pieniężne, zysk z działalności operacyjnej, sprzedaż aktywów oraz refinansowanie. W obliczu występowania niepewności związanych z płynnością finansową Zarząd uważa, że na bazie bieżących założeń, Spółka będzie w stanie regulować wszystkie swoje zobowiązania przez okres, co najmniej następnych 12 miesięcy.

24. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Zgodnie z harmonogramami spodziewana spłata długoterminowego zadłużenia będzie kształtować się następująco (w milionach złotych):

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Pierwszy rok	115	506
Drugi rok	129	103
Trzeci rok	153	125
Czwarty rok	165	152
Piąty rok	225	6
Kolejne okresy	-	217
	787	1.109

Zarząd zamierza zrefinansować część transz przypadających do spłaty w latach przyszłych.

Wszystkie instrumenty pochodne zapadają w okresie od 2 do 5 lat od daty bilansowej.

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

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiaca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesięcia do 1 roku
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	98.083	-	-	95.698	2.385
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	11.892	-	1.361	3.184	7.347
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	69	-	69	-	-
	110.044	-	1.430	98.882	9.732

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

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiaca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesięcia do 1 roku
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	486.602	-	-	80.545	406.057
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	8.694	-	2.532	2.981	3.181
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	192	-	192	-	-
	495.488	-	2.724	83.526	409.238

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 47 stanowią jego integralną część.

24. 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.

W związku z tym wartość godziwa kredytów i pożyczek oraz wartość bilansowa są zbliżone.

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

HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Na 31 grudnia 2020 roku jednostki zależne Spółki utrzymywały szereg instrumentów zabezpieczających wykazywanych w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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

Poziom 1: ceny rynkowe (niekorygowane), 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 według wartości godziwej. Wycena pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, stowarzyszonym oraz współzależnym traktowana jest jako poziom 2 hierarchii według wartości godziwej.

W ciągu lat zakończonych 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku nie miały miejsca przesunięcia pomiędzy poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

RYZIKO CEN

Spółka jest narażona na możliwe fluktuacje występujące na rynkach, na których działa. To z kolei może mieć wpływ na wyniki z jej działalności.

24. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest zabezpieczenie wzrostu kapitału i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają działalność operacyjną Spółki i maksymalizują jej wartość dla akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Spółka podejmuje decyzje na temat polityki dźwigni finansowej, spłaty kredytów i pożyczek, inwestycji i dezinvestycji w aktywa, polityki dywidendowej oraz, jeśli wystąpi taka możliwość, emisji nowych akcji.

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

25. 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 Spółki, a także 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

Pandemia COVID-19 miała znaczący wpływ na działalność Spółki i jej spółek zależnych. 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

25. COVID 19 (dalszy ciąg)

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 Grupy GTC w 2020 r. Na dzień publikacji sprawozdania wszystkie centra handlowe, należące do spółek zależnych, są otwarte.

OBNIŻKI CZYNSZÓW ORAZ ŚCIĄGALNOŚĆ NALEŻNOŚCI

Rządy państw, w których Spółka 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 Spółka prowadziła aktywny dialog z najemcami dotyczący możliwości regulowania przez nich zobowiązań, opłat za usługi jak również warunków innych rodzajów wsparcia. Spółka 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 w jednostkach zależnych poprzez COVID-19 wyniosła 65.200 PLN (14.700 EUR). Ściągnęliśmy 99% całkowitych przychodów z wynajmu w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. (99% biura, 97% centra handlowe).

WYCENA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Na koniec każdego roku nieruchomości inwestycyjne, będących własnością spółek zależnych, zostały wycenione przez niezależnych rzeczoznawców zewnętrznych. Oceny te zostały przeprowadzone w kontekście obecnej 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 Spółkę 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 wystąpienia zmienności kursów walutowych.

25. COVID 19 (dalszy ciąg)

PLYNNOŚĆ FINANSOWA

W trakcie pandemii COVID-19 Spółka 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 Spółka posiada środki pieniężne w wysokości 331.509 PLN.

Spółka 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.

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

26. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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

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.

27. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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 sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A („Spółka”), które zawiera sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 r., rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego i 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 Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2021 r., poz. 217).

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy w dniu 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 („KRSB”) 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 sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki 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 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 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 inwestycji w jednostkach zależnych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym

Spółka wykazuje na dzień 31 grudnia 2020 r. w sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych oraz wartość pożyczek udzielonych tym jednostkom zależnym w kwocie 4.757.439 tys. zł, co stanowi ponad 93% sumy bilansowej (pozycja „Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych”). Ponadto, Spółka wykazuje udział w stratach jednostek zależnych w kwocie 258.449 tys. zł, co w relacji do całkowitej straty netto Spółki za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2020 r. stanowiło 79,4%.

Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych są wyceniane przy użyciu metody praw własności - przy pierwszym ujęciu są one ujmowane w cenie nabycia (koszcie), a następnie korygowane o zmiany udziału Spółki w aktywach netto jednostek zależnych, które wystąpiły po dacie nabycia. Udzielone pożyczki wyceniane są w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Sposób ujmowania w księgach inwestycji w jednostkach zależnych oraz udzielonych im pożyczek jest istotny dla naszego badania, gdyż wartość księgowa inwestycji w jednostkach zależnych oraz udział w ich wynikach stanowią główne elementy sprawozdania finansowego Spółki. Ponadto, przy ustalaniu wyniku finansowego jednostek zależnych oraz zmian w udziale w aktywach netto tychże jednostek wykorzystywane są opisane poniżej, znaczące szacunki i osądy.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych, które stanowią główne aktywa jednostek zależnych, 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 beczynszowe oraz oczekiwane stopy zwrotu z rynku. Dane wejściowe wykorzystywane do ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych jednostek zależnych zostały zaklasyfikowane do poziomów 2 i 3 hierarchii wartości godziwej.

Wyceny zostały dokonane przez zewnętrznych rzeczoznawców. Rzeczoznawcy zostali zaangażowani przez Spółkę i jednostki zależne do przeprowadzenia wycen zgodnie z obowiązującymi standardami wyceny i standardami zawodowymi.

Biorąc pod uwagę znaczący wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki, a także dużą zależność od szacunków i osądów Zarządu Spółki, traktujemy tę kwestię jako kluczową sprawę badania.

Ujawnienia w sprawozdaniu finansowym

Ujawnienia i zasady rachunkowości dotyczące inwestycji w jednostkach zależnych zostały zaprezentowane w notach 5c i 16 sprawozdania finansowego.

Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko

Udokumentowaliśmy nasze rozumienie procesów funkcjonujących w Spółce, a także zasad rachunkowości dotyczących ujmowania inwestycji w jednostkach zależnych. Ponadto, udokumentowaliśmy metody wykorzystywane przez Spółkę dla celów identyfikacji przesłanek utraty wartości inwestycji oraz metodologię wyceny wartości godziwej pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i sposób kalkulacji ich wartości bilansowej.

Uzyskaliśmy oraz przedyskutowaliśmy ze Spółką kalkulację wartości inwestycji metodą praw własności oraz oceniliśmy sposób dokonywania przez Spółkę identyfikacji istnienia przesłanek utraty wartości dla celów wyliczenia wartości netto inwestycji w jednostkach zależnych na dzień bilansowy.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji, wartość godziwa aktywów jednostek zależnych, którym udzielono pożyczek, była podstawą do ustalenia wartości godziwej pożyczek.

Nasze procedury badania obejmowały między innymi:

- ocenę przyjętych założeń oraz wykorzystanych szacunków do oceny utraty wartości;
- uzgodnienie - dla poszczególnych jednostek zależnych - danych wsadowych, takich jak wynik netto oraz wartość aktywów netto, do danych finansowych jednostek będących w zakresie naszych procedur badania;
- weryfikacja poprawności rachunkowej oraz samodzielne przeliczenie wyceny metodą praw własności dokonanej przez Spółkę;
- porównanie struktury oraz udziału Spółki w aktywach netto jednostek zależnych do danych z poprzedniego roku;
- ocenę adekwatności i kompletności ujawnień dotyczących wyceny inwestycji w jednostkach zależnych w notach do sprawozdania finansowego.

W zakresie nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez jednostki zależne 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.

Ponadto, nasze procedury badania obejmowały:

- 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.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Spółki 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 za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki 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 Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy 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 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 Spółki 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 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 Spółki;
- 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 Spółki 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 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 Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Komitetowi Audytu 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 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 ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania 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 Spółki 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

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej 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 sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze 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 sprawozdaniu finansowym. Ponadto, jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności Spółki 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 Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 70 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 sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

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 Spółki i jej spółek zależnych, są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach.

Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych w badanym okresie, zostały wymienione w Sprawozdaniu z działalności.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 29 kwietnia 2020 r. Sprawozdania finansowe Spółki 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.