



ROCZNE SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI GLOBE TRADE CENTRE S.A. ZA ROK 2020

Marzec 2021 r.

1. Podstawa prawna sporządzenia Roczego sprawozdania rady nadzorczej.

Niniejsze roczne sprawozdanie rady nadzorczej („**Sprawozdanie**”) zostało sporządzone i przyjęte przez radę nadzorczą Globe Trade Centre S.A. z siedzibą w Warszawie („**Spółka**” lub „**GTC**”), („**rada nadzorcza**”) zgodnie z art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych i jest adresowane do walnego zgromadzenia akcjonariuszy Spółki („**Walne Zgromadzenie**”).

Celem Sprawozdania jest zapewnienie przestrzegania przez Spółkę Zasad II.Z.10.1-II.Z.10.4 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW z 2016 r.

2. 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).

3. Działalność Rady nadzorczej.

Rada nadzorcza prowadzi działalność zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, jak również na podstawie postanowień statutu Spółki oraz regulaminu rady nadzorczej z dnia 14 kwietnia 2005 r., ze zmianami wprowadzonymi przez Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 16 maja 2017 r. Rada nadzorcza dokonała również przeglądu sytuacji finansowej Grupy i dokonała oceny zadłużenia i źródeł finansowania, włączając polski rynek obligacji jako jedno ze źródeł finansowania.

Rada nadzorcza GTC sprawowała nadzór nad działalnością Spółki oraz dokonywała oceny tej działalności oraz sprawozdań finansowych Spółki. Rada nadzorcza dokonała przeglądu spraw związanych z bieżącą działalnością Spółki oraz podjęła uchwały w sprawach związanych z podejmowanymi przez Spółkę działaniami, jak również uchwały wymagane przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami statutu Spółki oraz regulaminu rady nadzorczej.

W roku 2020 odbyło się 13 posiedzenia rady nadzorczej. Rada nadzorcza podejmowała liczne uchwały związane z bieżącą działalnością GTC. W posiedzeniach rady nadzorczej uczestniczyli członkowie zarządu Spółki, zaproszeni goście (w tym przedstawiciele BDO sp. z o. o. sp.k. – firmy audytorskiej, której zlecono dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki („**Grupa Kapitałowa**” lub „**Grupa GTC**”) i Polską Grupę Audytorską Sp. z o.o. (Wewnętrzny Audytor). Rada Nadzorcza była również na bieżąco informowana przez zarząd o najważniejszych wydarzeniach dotyczących Spółki.

W 2020 r. najważniejsze uchwały podjęte przez radę nadzorczą dotyczyły m.in.:

- wydania pozytywnej opinii na temat sprawozdania finansowego GTC oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy GTC za rok obrotowy 2019;
- akceptacji wniosku zarządu w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2019;
- zatwierdzenie planu Audytu Wewnętrznego za rok 2020;
- powołanie Yovava Carmi do zarządu a następnie na stanowisko prezesa zarządu;
- powołanie Ariela Ferstmana, Roberta Snow i Gyula Nagy do zarządu;
- powołanie BDO Sp. z o.o. Spółka Komandytowa jako niezależnego zewnętrznego biegłego rewidenta w celu zbadania rocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego GTC SA za lata upływające 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2021 r.;
- zatwierdzenie refinansowania Galerii Jurajskiej w Częstochowie;
- zatwierdzenie refinansowania Kompleksu Biurowego Pixel i Francuska w Polsce;
- zatwierdzenie zbycia budynku biurowego Spiral w Budapeszcie;
- zatwierdzenie nabycia działki budowlanej w Budapeszcie;
- zatwierdzenie emisji obligacji w ramach Programu Obligacji dla Rozwoju (*Bonds for Growth Program*) Narodowego Banku Węgier;
- zatwierdzenie umowy zlecenia z Equilor Investment Ltd. do działania jako Co-lead Manager dla emisji obligacji emitowanych w ramach Programu Obligacji dla Rozwoju (*Bonds for Growth Program*) Narodowego Banku Węgier;

zatwierdzenie nabycia budynku biurowego w Budapeszcie

Rada nadzorcza zajmowała się również następującymi kwestiami:

- ocena pozycji finansowej i wyniku finansowego Spółki oraz Grupy Kapitałowej po zakończeniu każdego kwartału 2020 r.;
- ocena budżetu na rok 2020 oraz sposobu jego wykorzystania;
- ocena postępów w realizacji bieżących projektów i nowych inwestycji
- wpływ pandemii COVID-19 na działalność Spółki.

Ponadto rada nadzorcza monitorowała wybrane ryzyka biznesowe dotyczące Grupy Kapitałowej oraz dokonywała oceny metod wykorzystywanych przez Spółkę w celu kontroli ryzyka oraz ochrony przed nim.

4. Ocena wykonania zadań Rady Nadzorczej w 2020 r.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wypełnienie swoich zadań w roku 2020. Przy wykonywaniu swoich obowiązków rada nadzorcza działała zgodnie z przepisami prawa, w szczególności nie przekraczając zakresu uprawnień określonego przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami statutu Spółki oraz regulaminu rady nadzorczej.

W skład Rady nadzorczej wchodziły osoby posiadające szerokie doświadczenie umożliwiające dokonywanie dogłębnych i trafnych analiz planów Spółki oraz ich realizacji. Rada nadzorcza wspiera zarząd przy podejmowaniu wszystkich strategicznych decyzji dotyczących działalności GTC.

5. Ocena wykonania zadań komitetów rady nadzorczej w 2020 r.

KOMITET AUDYTU

Celem komitetu audytu rady nadzorczej („komitet audytu”) jest dokonywanie oceny kontroli administracyjno-finansowej, sprawozdawczości finansowej, oraz działań w ramach audytu zewnętrznego i wewnętrznego Spółki oraz spółek z Grupy Kapitałowej, jak również przedstawianie radzie nadzorczej opinii w powyższym względzie.

W 2020 r. w skład komitetu audytu wchodziły następujący członkowie rady nadzorczej: Mariusz Grendowicz, Marcin Murawski oraz Ryszard Wawryniewicz (który został zmieniony przez János Péter od 1 lipca 2020r.). Członkowie komitetu audytu brali aktywny udział w kwartalnych posiedzeniach komitetu audytu. Wszyscy członkowie komitetu audytu posiadają kwalifikacje w zakresie rachunkowości oraz audytu. Zgodnie ze złożonymi przez siebie wobec zarządu oświadczeniami zarówno Marcin Murawski jak i János Péter spełniają kryteria niezależności.

Do najważniejszych zadań komitetu audytu zaliczają się m.in.: ocena bieżących wyników finansowych Spółki, jej płynności, poziomu zadłużenia oraz wiarygodności, sposobu finansowania projektów oraz monitorowanie prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego. Komitet audytu dokonuje również oceny istotnych dla Spółki systemów kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem.

W 2020 r. odbyło się siedem (7) posiedzenia komitetu audytu. W adekwatnych posiedzeniach Komitetu Audytu brali udział przedstawiciele podmiotu, któremu zlecono przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

Komitet audytu dokonał analizy wszystkich sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej przed ich publikacją i wydał rekomendację zatwierdzenia ich przez radę nadzorczą.

Podczas swoich posiedzeń w roku 2020 komitet audytu oraz rada nadzorcza omawiały zagadnienia kontroli wewnętrznej, kwestie zarządzania ryzykiem oraz kluczowe problemy z zakresu przestrzegania obowiązujących przepisów.

Komitet audytu w sposób ciągły monitorował proces sprawozdawczości finansowej i proces ustawowego audytu w Spółce, oraz przedstawiał Radzie Nadzorczej regularne wyniki tych czynności.

KOMITET WYNAGRODZEŃ

W dniu 12 maja 2014 r. rada nadzorcza powołała komitet wynagrodzeń rady nadzorczej, który nie posiada uprawnień decyzyjnych i którego zadaniem jest przedstawianie rekomendacji radzie nadzorczej dotyczących wynagrodzenia członków zarządu oraz polityki jego ustalania.

W 2020 r. w skład komitetu wynagrodzeń wchodziły następujący członkowie rady nadzorczej: Marcin Murawski, Mariusz Grendowicz oraz Alexander Hesse (który został zmieniony przez Zoltán Fekete od 1 lipca 2020r.). Zgodnie ze swoim oświadczeniem złożonym na ręce zarządu Marcin Murawski spełnia kryteria niezależności.

W 2020 r. odbyło się sześć (6) posiedzenie komitetu wynagrodzeń. Podczas tego posiedzenia komitet wynagrodzeń przekazał radzie nadzorczej swoją rekomendację w zakresie przyznania wynagrodzeń i premii rocznej członkom zarządu.

6. Ocena sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w Regulaminie Giełdy oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Zdaniem rady nadzorczej w 2020 r. Spółka wypełniała wszystkie zobowiązania związane ze stosowaniem zasad ładu korporacyjnego określonych w Regulaminie Giełdy oraz przepisów prawa dotyczących przekazywania informacji bieżących i okresowych do publicznej wiadomości przez emitentów papierów wartościowych.

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

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

- poprawę lokalnej infrastruktury, w tym drogowej i komunikacyjnej. Infrastruktura tworzona w związku z realizowanymi inwestycjami lub na ich potrzeby jest przekazywana nieodpłatnie miastu do korzystania przez wszystkich mieszkańców. Ponadto przed przystąpieniem do realizacji projektów Grupy na działkach, które nie są zabudowane albo będą otaczały przyszłe inwestycje, tworzone są ogólnodostępne tereny zielone (skwery, parki etc.);
- sponsorowanie lokalnych inicjatyw – Grupa uczestniczy w lokalnych inicjatywach między innymi takich jak:
 - pomoc dla lekarzy w związku z pandemią COVID-19;
 - oddanie działki do użytku władzom lokalnym w ramach inicjatywy testowania na COVID-19
 - wspieranie Czerwonego Krzyża w zapewnianiu miejsca na oddawanie krwi;
 - promowanie lokalnych producentów przez udostępnianie powierzchni w centrach handlowych pod stoiska z produktami ekologicznymi i rękodziełem,
 - wspieranie organizacji humanitarnych poprzez udostępnianie powierzchni pod stanowiska dla stowarzyszeń humanitarnych i organizacji charytatywnych;
 - organizacja charytatywnych kiermaszów bożonarodzeniowych w biurach;
 - sponsorowanie aktywności sportowych:
 - wyścig humanitarny „Zagreb Love Run” - wszystkie zebrane pieniądze przeznaczone na darowiznę na rzecz stowarzyszenia „Oblačič”, organizacji charytatywnej mającej na celu pomoc dzieciom z zaburzeniami wzrostu;
 - I Bieg Świętego Mikołaja w Galerii Jurajskiej - promocja zdrowego stylu życia
 - Bieg przez Most - promocja zdrowego stylu życia;
 - udział Galerii Północnej w Nocnym Wyścigu Rowerowym;
 - Turniej siatkówki plażowej - Puchar Śląska;
 - Mistrzostwa kadetów w siatkówce plażowej w Galerii Jurajskiej.

Dodatkowo Grupa przeprowadziła kilka lokalnych inicjatyw w swoich centrach handlowych:

- utworzenie przez Ada Mall „Kącika czytelniczego” - bezpłatną bibliotekę we wspólnej przestrzeni w centrum handlowym, przywracającą wszystkim istotność znaczenia kultury i bezpłatnej

edukacji;

- zaangażowanie Mall of Sofia w inicjatywę „Dobro w sercu miasta”(“The good in the heart of the city”), która wspiera ludzi w potrzebie. Akcja charytatywna dostarczyła ponad 900 pudełek żywności, które zostały rozdane osobom ze społeczności należącej do najbardziej narażonych grup;
- udostępnienie w Avenue Mall Zagreb miejsca szkolenia dla centrum rehabilitacji “The Rehabilitation Centre Silver”- które szkoli psy asystujące dla osób niepełnosprawnych i dzieci z trudnościami rozwojowymi.

- **certyfikacja ekologiczna** – w trosce o ekologię inwestycje Spółki i Grupy są realizowane zgodnie z wytycznymi ekologicznej certyfikacji budynków (LEED i BREEAM). Na koniec 2020 r. około 84% naszych nieruchomości posiadało zielony certyfikat, który świadczy o zrównoważonym rozwoju nieruchomości budowanych i zarządzanych przez GTC.

Rada nadzorcza pozytywnie ocenia zasadność oraz realizację powyższej polityki Spółki oraz Grupy.

8. Przegląd działalności Spółki.

KLUCZOWE WYDARZENIA I CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE ORAZ OPERACYJNE GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2020 R.

COVID- 19

Pandemia Covid-19 wywołała falę silnych negatywnych skutków dla światowej gospodarki, w tym wyraźną recesję. Lockdown spowodował niespotykany uprzednio zastój w dużej części światowej działalności gospodarczej: konsumenci zostali w domu, firmy straciły dochody i zwolniły pracowników - co w konsekwencji doprowadziło do wzrostu bezrobocia. Pakiety ratunkowe przygotowane przez rządy krajowe i UE a także wsparcie polityki pieniężnej przez Europejski Bank Centralny zostały wdrożone w celu złagodzenia skutków gospodarczych pandemii. Jednak zakres i czas trwania pandemii oraz ewentualne przyszłe środki jej powstrzymania są nadal niemożliwe do przewidzenia. Od połowy marca 2020 roku stało się ewidentne, że zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność rynkowa w połączeniu ze zwiększoną zmiennością na rynkach finansowych mogą doprowadzić do potencjalnego spadku przychodów z wynajmu, spadku wartości aktywów Grupy, a także negatywnie wpłynąć na spełnianie przez Spółki warunków umów kredytowych. Chociaż dokładny efekt koronawirusa nie został jeszcze ustalony, jasne jest że stwarza on znaczne ryzyko (więcej informacji w nocie 36 Sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej GTC za rok 2020).

ZMIANA AKCJONARIATU / ZMIANA ZARZĄDU

W dniu 16 kwietnia 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Yovava Carmi na stanowisko Członka Zarządu Spółki.

W dniu 23 czerwca 2020 roku spółka GTC HOLDING ZÁRTKÖRÜEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG z siedzibą w Budapeszcie, Węgry („GTC Holding Zrt”) kupiła 100% udziałów w spółce GTC Dutch Holdings B.V. („Akcjonariusz Większościowy”) od spółki LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. z siedzibą w Amsterdamie w Holandii. Spółka GTC Dutch Holdings B.V. posiada 298.575.091 akcji Spółki, stanowiących 61,49% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Po wymienionym wyżej nabyciu, spółka GTC Holding Zrt (tj. poprzez Akcjonariusza Większościowego) posiada pośrednio 298.575.091 akcji Spółki, dających 61,49% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 23 czerwca 2020 roku Robert Snow został powołany na stanowisko Członka Zarządu Spółki.

W dniu 23 czerwca 2020 roku Thomas Kurzmann został odwołany ze stanowiska Członka Zarządu Spółki.

W dniu 1 lipca 2020 roku Gyula Nagy został powołany na stanowisko Członka Zarządu Spółki.

W dniu 28 lipca 2020 roku Ariel Alejandro Ferstman został powołany na stanowisko Członka Zarządu Spółki.

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

W dniu 18 września 2020 roku Yovav Carmi został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki.

W dniu 27 października 2020 roku spółka GTC Holding Zrt zwiększyła ogólną liczbę głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki w wyniku nabycia w dniu 22 października 2020 roku 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 4,51% udziału w kapitale Spółki i uprawniających do 4,51% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Po powyższej transakcji zakupu spółka GTC Holding Zrt posiada bezpośrednio i pośrednio 320.466.380 akcji Spółki, dających 66,00% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

ZAKOŃCZENIE INWESTYCJI / ZAKUP

W 2020 roku Grupa GTC zakończyła budowę następujących nieruchomości:

- Green Heart N3 w Belgradzie - biurowiec o powierzchni 5 tys. mkw. (marzec 2020 r.);
- Advance Business Center II w Sofii - biurowiec o powierzchni 18 tys. mkw. (październik 2020 r.).
- Matrix B w Zagrzebiu - biurowiec o powierzchni 11 tys. mkw. (listopad 2020 r.);

We wrześniu 2020 roku. Grupa GTC nabyła pozostałe 20% udziałów w spółce Marlera Golf LD d.o.o. za cenę 2,8 mln EUR, z czego 1,8 mln EUR zostało zapłacone we wrześniu 2020 roku (pozostała część 1 mln EUR zostanie wypłacona po spełnieniu określonych warunków). Po dokonaniu transakcji GTC pozostała jedynym właścicielem spółki zależnej. W wyniku tej transakcji udział akcjonariuszy mniejszościowych wzrósł o 15,9 milionów PLN (3,6 mln EUR), zaś kapitał zapasowy spadł o 28,4 milionów PLN (6,4 mln EUR). W związku z powyższym, kapitał własny ogółem spadł o 12,4 milionów PLN (2,8 mln EUR).

W dniu 13 listopada 2020 roku GTC Future Kft, nowo utworzona spółka zależna (100% zależna) kupiła działkę od spółki zależnej, powiązanej z akcjonariuszem większościowym, z istniejącymi starymi budynkami biurowymi i przemysłowymi przy ulicy Vaci w Budapeszcie za kwotę 96,7 milionów złotych (21,35 mln EUR). Istniejące budynki mają 12.000 mkw. całkowitej powierzchni najmu (GLA 8.200 mkw.). Spółka planuje wyburzenie tych budynków oraz budowę nowych biurowców w fazach o łącznej powierzchni najmu 64.000 m kw.

ROZPOCZĘCIE BUDOWY NOWYCH PROJEKTÓW

W lipcu 2020 roku Dorado 1 EOOD, spółka w całości należąca do Spółki, rozpoczęła budowę nowego biurowca (Sofia Tower 2) w Sofii. Projekt będzie składał się z 8,3 tys. mkw. powierzchni najmu.

SPRZEDAŻ AKTYWÓW

W dniu 20 października 2020 roku spółka Spiral I Kft., pośrednio w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży biurowca Spiral za cenę 277,4 milionów PLN (62,7 mln EUR). W dniu 5 listopada 2020 roku wszystkie warunki zawieszające sprzedaż zostały spełnione, a cena zakupu została zapłacona w całości. Równolegle z zamknięciem transakcji, spółka Spiral I Kft spłacił w całości pozostałą do spłaty kwotę pożyczki w Erste Bank.

EMISJA OBLIGACJI ORAZ REFINANSOWANIE

W dniu 13 lutego 2020 spółka GTC CTWA podpisała nową umowę pożyczki z Erste Group Bank AG i Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG na refinansowanie istniejącej pożyczki Galerii Jurajskiej oraz dodatkowe finansowanie w wysokości 197,8 milionów PLN (46 mln EUR), do łącznej kwoty 559 milionów PLN (130 mln EUR).

W dniu 12 listopada 2020 roku agencja Scope Ratings przyznała po raz pierwszy Globe Trade Centre S.A i jej spółce zależnej GTC Real Estate Development Hungary Zrt. rating inwestycyjny emitenta na poziomie BBB- z perspektywą stabilną w celu emisji „zielonych obligacji” w ramach Bond Funding for Growth Program na Węgrzech. Potencjalny rating niezabezpieczonego zadłużenia został również określony na poziomie BBB-.

W dniu 7 grudnia 2020 roku spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt. wyemitowała 10-letnie „zielone obligacje” o łącznej wartości nominalnej 110 mln euro denominowane w HUF w celu sfinansowania projektów związanych z nieruchomościami i w celu refinansowania istniejącego długu. Obligacje są w pełni i nieodwołalnie gwarantowane przez Spółkę i zostały wyemitowane z rentownością 2,33% z rocznym stałym kuponem 2,25%. Obligacje są amortyzowane w wysokości 10% w skali roku począwszy od 7 roku, przy czym 70% wartości jest spłacane w terminie zapadalności 7 grudnia 2030 roku.

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

WYBRANE DANE FINANSOWE

Poniżej znajduje się zestawienie najważniejszych danych dotyczących skonsolidowanych wyników osiągniętych przez Grupę Kapitałową w 2020 r.

- Przychody z działalności Grupy Kapitałowej wyniosły 160.121 tys. EUR w porównaniu do 169.762 tys. EUR w 2019 r.
- Strata netto Grupy Kapitałowej wyniósł 70.861 tys. EUR w porównaniu do 75.421 tys. EUR zysku w 2019 r.
- Łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych Grupy Kapitałowej wyniosła 2.125.128 tys. EUR w porównaniu do 2.247.030 tys. EUR w 2019 r.
- Łączna wartość kapitału własnego Grupy Kapitałowej wyniosła 974.148 tys. EUR w porównaniu do 1.058.662 tys. EUR w 2019 r.
- Wskaźnik LTV (wartości kredytów do wartości zabezpieczeń) Grupy Kapitałowej wyniósł 45% na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 44% na dzień 31 grudnia 2019 r., przy czym strategia Grupy zakłada utrzymywanie wskaźnika LTV na poziomie poniżej 50%.

9. Ocena systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego, przestrzegania obowiązujących przepisów (compliance) oraz systemu zarządzania ryzykiem.

W roku 2020. członkowie komitetu audytu uczestniczyli w spotkaniach dotyczących opracowania i implementacji systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem i audytem wewnętrznym, o czym mowa poniżej.

SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w i zapewnienie jego efektywności. Zarząd regularnie raportuje do komitetu audytu rady nadzorczej o zdarzeniach z zakresu systemu kontroli w spółce. W odnośnym okresie komitet audytu i rada nadzorcza zajmowały się następującymi kwestiami z zakresu kontroli wewnętrznej:

- a) środowisko Kontroli Wewnętrznej przedstawione przez zewnętrznego Audytora Wewnętrznego w celu opracowania planu audytu podczas posiedzeń komitetu audytu;
- b) prezentacja pracy Audytora Wewnętrznego w 2020 roku;
- c) sprawozdania finansowe (na każdym posiedzeniu komitetu audytu i rady nadzorczej); oraz
- d) przegląd i zatwierdzenie zaudytowanych sprawozdań finansowych (w zakresie zaudytowanych sprawozdań finansowych za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2020 r.)

OCENA RYZYKA

System Zarządzania Ryzykiem nie jest w Spółce wydzieloną gałęzią, lecz jest sprawowany przez Zarząd ze szczególnym uwzględnieniem członka zarządu odpowiadającego za sprawy finansowe (CFO, członek zarządu ds. finansowych) W ramach kwartalnych sprawozdań zarządu dla rady nadzorczej i komitetu audytu zarząd raportuje o sprawach związanych z ryzykiem, włączając:

- ryzyko płynności;
- ryzyko koncentracji portfola;
- przegląd aktywów;
- współczynniki wynajęcia;
- poprawa yeild'u;
- postępy w zakresie każdego projektu (wliczając opóźnienia, jeśli wystąpiły);
- kwestie podatkowe;
- współczynniki długu;
- ryzyka struktury finansowań, oraz
- wykonanie budżetu.

Powyżej wzmiankowane informacje były dostarczane za każdy kwartał okresu sprawozdawczego i są ujęte w protokołach posiedzeń odpowiednio komitetu audytu i rady nadzorczej Spółki.

AUDYT WEWNĘTRZNY

Komitet audytu i zarząd Spółki wraz z niezależnym audytorem wewnętrznym spełniają niezależne funkcje w ramach audytu wewnętrznego w Spółce.

Spółka zatrudnia firmę z zakresu audytu wewnętrznego w oparciu o zalecenia komitetu audytu i po przeprowadzaniu procesu selekcji.

Wewnętrzny Audytor raportuje bezpośrednio do komitetu audytu. Audytor wewnętrzny regularnie przedstawia swój plan audytu i zalecenia audytu komitetowi audytu. Wszystkie sprawy związane z kontrolą wewnętrzną są regularnie dyskutowane na posiedzeniach komitetu audytu.

Komitet audytu i rada nadzorcza monitorowała i dokonała oceny efektywności audytu wewnętrznego Spółki i w wyniku tych działań dokonano zmiany audytora wewnętrznego Grupy.

Na podstawie informacji otrzymanych i poddanych analizie przez członków komitetu audytu oraz rady nadzorczej Zdaniem rady nadzorczej istotne dla Spółki systemy kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem są na właściwym poziomie.

10. Analiza sprawozdania zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2020, sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2020 oraz propozycji zarządu dotyczącej sposobu pokrycia straty osiągniętej przez Spółkę w roku obrotowym 2020.

Rada nadzorcza Spółki dokonała analizy jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki, które obejmowało:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 r.;
- rachunek zysków i strat za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.;
- sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.,

a także skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. obejmujące:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 r.;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.; oraz
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.,

a także zapoznała się z opinią i raportem z badania takich sprawozdań finansowych przeprowadzonego przez niezależnego biegłego rewidenta, BDO sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie.

Rada nadzorcza zapoznała się ponadto ze sprawozdaniem zarządu z działalności Spółki w roku 2020 oraz sprawozdaniem zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za rok 2020.

W wyniku powyższej oceny rada nadzorcza stwierdziła, że powyższe sprawozdania oraz zestawienia zostały sporządzone:

- w sposób rzetelnie i wiarygodnie odzwierciedlający wyniki z poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej prowadzonej przez Grupę Kapitałową oraz Spółkę w 2020 r. oraz ich odpowiednie sytuacje finansowe na dzień 31 grudnia 2020 r.;
- zgodnie, w zakresie formy oraz treści, z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi sporządzania sprawozdań finansowych, jak również zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską.

Na podstawie wyników powyższej analizy oraz pozytywnej opinii wydanej przez BDO sp. z o.o. sp. k w dniu 22 marca 2021 r. w sprawie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020 oraz w sprawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020 rada nadzorcza rekomenduje zatwierdzenie przez walne zgromadzenie akcjonariuszy następujących dokumentów:

- jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2020;
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2020;
- sprawozdanie zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2020;
- sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2020 r.; oraz
- propozycja zarządu dotycząca sposobu pokrycia straty osiągniętej przez Spółkę w roku obrotowym 2020, z zysków Spółki z lat ubiegłych (kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych).

Ponadto rada nadzorcza ze względu na bardzo delikatną i trudną sytuację rynkową postanowiła odroczyć decyzję o podziale zysków.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, rada nadzorcza wnioskuję, aby wszystkim jej obecnym i byłym członkom udzielono absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2020

.