

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2020 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 29 lipca 2020 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.
W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2020 R.**

Spis treści

| | |
|---|----|
| Punkt 1. Wprowadzenie | 4 |
| Punkt 2. Wybrane dane finansowe..... | 6 |
| Punkt . 3. Prezentacja Grupy i Spółki | 7 |
| Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy | 7 |
| Punkt 3.2. Struktura organizacyjna Grupy | 8 |
| Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy..... | 8 |
| Punkt 4. Główne wydarzenia | 8 |
| Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych | 9 |
| Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne | 10 |
| Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne..... | 12 |
| Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami | 13 |
| Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej | 13 |
| Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej | 13 |
| Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2020 r. i 31 grudnia 2019 r..... | 14 |
| Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat | 15 |
| Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat | 15 |
| Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. z tym samym okresem roku 2019..... | 17 |
| Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych..... | 18 |
| Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych. | 18 |
| Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych | 19 |
| Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe | 20 |
| Punkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych..... | 21 |
| Punkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym | 21 |
| Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym | 22 |
| Punkt 9. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej..... | 23 |
| Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe | 25 |
| Punkt 11. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych | 25 |

Punkt 1. Wprowadzenie

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

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

Od momentu powstania do dnia 31 marca 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 570 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej oraz (iii) nabyła około 150 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa GTC poprzez swoje jednostki stowarzyszone w Czechach wybudowała i sprzedała ponad 100 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 76 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 31 marca 2020 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 46 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 41 budynków biurowych i 5 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 746 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 735 tysięcy m kw.;
- 3 budynki biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 58 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 58 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, oraz
- grunty pod zabudowę mieszkaniową przeznaczone na sprzedaż.

Na dzień 31 marca 2020 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.328.341 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 88% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 4%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 6%, (iv) prawo do użytkowania aktywów – 2%, oraz (v) grunty mieszkaniowe – mniej niż 1%. Na podstawie oceny Grupy około 99% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 1% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż.

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.

W Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej odwołania do Spółki lub GTC dotyczą Globe Trade Centre S.A., a wszystkie odwołania do Grupy lub Grupy GTC stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym. Wyrażenia takie jak "Akcje" odnoszą się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037 oraz zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) w dniu 18 sierpnia 2016 r. i są oznaczone kodem ISIN PLGTC0000037; "Obligacje" odnoszą się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000177, PLGTC0000219, PLGTC0000227, PLGTC0000235, PLGTC0000243, PLGTC0000268, PLGTC0000276, PLGTC0000292 i PLGTC0000318; "Sprawozdanie" odnosi się do kwartalnego sprawozdania przygotowanego zgodnie z art. 66 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim; „CEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier); „SEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii); „NRA” „NLA”, „powierzchnia najmu netto” odnosi się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność; „GLA” lub powierzchnia najmu brutto” odnosi się do miary całkowitej powierzchni najmu powiększonej o współczynnik udziału w powierzchniach wspólnych; „Nieruchomości komercyjne” odnoszą się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu; „FFO”, „FFO I” to zysk przed opodatkowaniem pomniejszony o podatek dochodowy zapłacony i skorygowany o transakcje bezgotówkowe (takie jak: wartość godziwa lub wycena nieruchomości, rezerwa na płatności w formie akcji

własnych, oraz niezapłacone koszty finansowe) oraz zdarzenia jednorazowe (takie jak różnice kursowe lub wynik na działalności mieszkaniowej); "EPRA NAV" to kapitały własne pomniejszone o udziały niekontrolujące i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego związanego z wartością godziwą nieruchomości i instrumentów pochodnych; "EBITDA" to zysk pomniejszony o wynik na wartości godziwej, odsetki, podatek dochodowy, amortyzację; „Przychody z czynszu” to przychody z najmu, które zostały rozpoznane na dzień sporządzenia raportu. Obejmują przychody z czynszu podstawowego, przychody z wynajmu miejsc parkingowych i inne przychody z wynajmu; „PLN” lub „zł” odnosi się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej; „€”, "EUR" lub "euro" odnosi się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami; "JSE" odnosi się do giełdy papierów wartościowych w Johannesburgu.

Prezentacja informacji finansowych

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

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN, o ile nie zaznaczono inaczej. Do niektórych informacji finansowych w tym Sprawozdaniu zastosowano zaokrąglenia. W rezultacie niektóre wartości liczbowe podane jako sumy w niniejszym Sprawozdaniu mogą nie być dokładną agregacją arytmetyczną liczb, które je poprzedzają.

Zastrzeżenia

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

Powyższe zastrzeżenia powinny być rozpatrywane w związku z wszelkimi późniejszymi pisemnymi lub ustnymi wypowiedziami prognozującymi, które mogą zostać ogłoszone przez Grupę lub osoby występujące w jej imieniu. Grupa nie podejmuje 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 i w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu oraz w Punkcie 3 "Główne czynniki ryzyka" w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r., Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

Punkt 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. i 2019 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 " Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych " oraz ze niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF pochodzące z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 marca 2020 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF.

Czytelnicy nie powinni interpretować takich przeliczeń jako stwierdzenie, że dana kwota w Euro faktycznie odzwierciedla określoną kwotę w PLN lub może zostać przeliczona na PLN według wskazanego kursu lub według innego kursu.

| | Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca | | | |
|---|--|-------------|-------------|-------------|
| | 2020 r. | | 2019 r. | |
| (w tys.) | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Skonsolidowany rachunek wyników | | | | |
| Przychody z tytułu wynajmu | 177.335 | 41.025 | 169.804 | 39.460 |
| Koszty tytułu wynajmu | (48.232) | (11.158) | (42.640) | (9.909) |
| Zysk brutto z działalności operacyjnej | 129.103 | 29.867 | 127.164 | 29.551 |
| Koszty sprzedaży | (1.396) | (323) | (1.584) | (368) |
| Koszty administracyjne | (6.142) | (1.421) | (19.463) | (4.523) |
| Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości netto | (26.317) | (5.781) | 28.900 | 6.719 |
| Koszty finansowe netto | (37.360) | (8.643) | (34.012) | (7.904) |
| Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto | (23.044) | (5.331) | (340) | (79) |
| Zysk/(strata) netto | 11.586 | 2.789 | 84.973 | 19.749 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.) | 0,02 | 0,01 | 0,17 | 0,04 |
| Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.) | 485.555.122 | 485.555.122 | 483.536.996 | 483.536.996 |
| Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych | | | | |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | 96.796 | 22.393 | 105.893 | 24.608 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | (62.540) | (14.467) | (113.531) | (26.383) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | 69.957 | 16.184 | 65.852 | 15.303 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 894.736 | 196.546 | 405.251 | 94.216 |

| Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej | Na dzień 31 marca 2020 r. | | Na dzień 31 grudnia 2019 r. | |
|---|---------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Nieruchomości inwestycyjne ukończone i w budowie | 9.495.074 | 2.085.775 | 8.888.631 | 2.087.268 |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną | 574.273 | 126.150 | 490.907 | 115.277 |
| Prawo do użytkowania aktywów | 198.093 | 43.515 | 189.439 | 44.485 |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową | 60.901 | 13.378 | 57.013 | 13.388 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 894.736 | 196.546 | 764.980 | 179.636 |
| Pozostałe | 357.983 | 78.638 | 352.127 | 82.688 |
| Aktywa łącznie | 11.581.060 | 2.544.002 | 10.743.097 | 2.522.742 |
| Zobowiązania długoterminowe | 5.853.953 | 1.285.933 | 5.076.847 | 1.192.168 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 911.065 | 200.133 | 1.157.938 | 271.912 |
| Kapitał własny | 4.816.042 | 1.057.936 | 4.508.312 | 1.058.662 |
| Kapitał podstawowy | 48.556 | 11.007 | 48.556 | 11.007 |

Punkt . 3. Prezentacja Grupy i Spółki

Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy

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 lub na sprzedaż, (iv) grunty mieszkaniowe.

Od momentu powstania do dnia 31 marca 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 570 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 150 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa GTC poprzez swoje jednostki stowarzyszone w Czechach wybudowała i sprzedała ponad 100 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 76 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 31 marca 2020 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 46 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 41 budynków biurowych i 5 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 746 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 735 tysięcy m kw.;
- 3 budynki biurowe w budowie o łącznej powierzchni najmu około 58 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 58 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, oraz
- grunty pod zabudowę mieszkaniową przeznaczone na sprzedaż.

Na dzień 31 marca 2020 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.328.341 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 88% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 4%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 6%, (iv) prawo do użytkowania aktywów – 2%, oraz (v) grunty mieszkaniowe – mniej niż 1%. Na podstawie oceny Grupy około 99% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 1% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż.

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.

Punkt 3.2. Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 marca 2020 r. jest przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 r. w *Nocie 4 Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych.*

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r.:

- spółka Julesberg Sp. Z o.o. została zlikwidowana.

Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy

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

W dniu 16 kwietnia 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Yovava Carmi na członka Zarządu Spółki.

W dniu 22 czerwca 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w przedmiocie odwołania Thomasa Kurzmanna ze stanowiska członka Zarządu Spółki oraz powołania Roberta Snowa 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. W dniu 23 czerwca 2020 r. Spółka otrzymała wskazane powyżej zawiadomienie o zmianie stanu posiadania akcji Spółki od LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. oraz Lone Star Real Estate Partners III, L.P.

W dniu 1 lipca 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Gyula Nagy na członka Zarządu Spółki.

W dniu 28 lipca 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Ariel Alejandro Ferstman na członka Zarządu Spółki.

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

Punkt 4. Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r.:

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

W marcu 2020 r., Grupa ukończyła budowę budynku biurowego N3 w kompleksie Green Heart w Belgradzie.

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 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. (patrz Punkt 5.2 niniejszego Raportu oraz Nota 16 w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 r.)

Wydarzenia mające miejsce po 31 marca 2020 r.:

W dniu 6 kwietnia 2020 r. Spółka otrzymała od LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. („Sprzedający”) oraz od OPTIMUM VENTURES MAGÁNTŐKEALAP („Kupujący”) zawiadomienie, że Sprzedający oraz Kupujący zawarli warunkową umowę sprzedaży 100% udziałów w kapitale zakładowym GTC Dutch Holdings B.V., która to spółka zgodnie z zawiadomieniem posiada 298.575.091 akcji Spółki reprezentujących 61,49% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 61,49% ogólnej liczby głosów w Spółce. (patrz raport bieżący nr 4/2020).

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.

W dniu 16 kwietnia 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki wybrała pana Jana Christophera 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 podjęła uchwałę w przedmiocie odwołania Thomasa Kurzmanna ze stanowiska członka Zarządu Spółki oraz powołania Roberta Snowa 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.

W dniu 23 czerwca 2020 r. otrzymał rezygnacje następujących pięciu osób z funkcji członków Rady Nadzorczej Spółki: Jan-Christoph Düdden, Olivier Brahin, Patrick Haerte, Christian Harlander oraz Katharina 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.

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.

W dniu 23 czerwca 2020 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V., powołał panów: Dr. Zoltán Fekete, Balázs Figura, Dr. János Péter Bartha, Bálint Szécsényi, Péter Bozó na stanowiska członków Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 1 lipca 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Gyula Nagy na członka Zarządu Spółki.

W dniu 1 lipca 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki wybrała pana Zoltán Fekete na Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

W dniu 28 lipca 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Ariel Alejandro Ferstman na członka Zarządu Spółki.

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

Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

Czynniki ogólne mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe

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

Warunki gospodarcze w Europie Środkowo-Wschodniej (CEE) oraz Europie Południowo-Wschodniej (SEE)

Kryzys na rynkach finansowych może spowodować ogólne spowolnienie gospodarki w krajach, w których Grupa prowadzi działalność. Skutkiem pogorszenia koniunktury byłby obniżony popyt na nieruchomości, wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych oraz większa konkurencja na rynku nieruchomości, co niekorzystnie wpłynęłoby na zdolność Grupy do sprzedaży jej zrealizowanych projektów na warunkach pozwalających na uzyskanie oczekiwanych przychodów i stóp zwrotu.

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

Rynek nieruchomości w CEE i SEE

Większość przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i z tytułu usług. W okresie trzech miesięcy zakończonych w dniu 31 marca 2020 r. oraz 2019 r. odpowiednio 76% i 74% 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 okresie trzech miesięcy zakończonych w dniu 31 marca 2020 r. oraz 2019 r. odpowiednio 24% i 26% 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 rozpoznała stratę z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 26.317 zł (5.781 EUR) i zysk w wysokości 28.900 zł (6.719 EUR) w, odpowiednio, okresie trzech miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2020 r. i w dniu 31 marca 2019 r.

Wpływ zmian stopy procentowej

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą EURIBOR. Na dzień 31 marca 2020 r. szacunkowo 94 % 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 0,280% na dzień 3 stycznia 2014 r. 0,076% na dzień 2 stycznia 2015 r., -0,1320 na dzień 4 stycznia 2016 r., -0,3180% na dzień 2 stycznia 2017 r., -0,328% na dzień 2 stycznia 2018 r. oraz -0,3100% na dzień 2 stycznia 2019 r., -0,379 % na dzień 2 stycznia 2020 r. (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).

Wpływ zmian kursów walut obcych

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

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

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

Dostępność finansowania

Na rynkach CEE i SEE spółki deweloperskie, w tym Spółki Zależne, zazwyczaj finansują inwestycje dotyczące nieruchomości kredytami bankowymi, pożyczkami od swoich spółek holdingowych albo emisją papierów dłużnych. Dostępność i koszty uzyskania finansowania mają istotne znaczenie przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych Grupy i tym samym dla jej perspektyw rozwojowych, a także dla jej możliwości spłaty aktualnego zadłużenia. Ponadto dostępność i koszt finansowania mogą mieć wpływ na dynamikę działalności deweloperskiej i zysk netto Grupy.

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

Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

COVID-19

W okresie od połowy marca 2020 r. do połowy maja 2020 r. samorządy w sześciu krajach, w których prowadzimy działalność wdrożyły rygorystyczne środki w celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa COVID-19, obejmujące m.in. zamknięcie wszystkich sklepów za wyjątkiem tych, które sprzedają towary pierwszej potrzeby (takie jak sklepy spożywcze, inne sklepy z żywnością oraz apteki). Powyższe środki zostały wprowadzone szybko i skutecznie, skutkując niską liczbą zakażeń wirusem COVID-19 i ofiar śmiertelnych w Europie Środkowo-Wschodniej.

W terminie od połowy maja 2020 r. rozpoczęto stopniowe łagodzenie ograniczeń. Rządy poszczególnych państw przyjmują różne plany w celu zniesienia ograniczeń, w większości przewidujące stopniowe ich wycofywanie.

Rządy państw w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, w których Grupa prowadzi działalność, przyjęły przepisy mające na celu zapewnienie pomocy najemcom, poczynając od umożliwienia odroczenia płatności czynszu dla przedsiębiorstw dotkniętych wirusem COVID-19, po udzielenie pomocy finansowej przez państwo, polegającej na pokryciu części kosztów ich działalności na okres obowiązywania ograniczeń.

Grupa podobnie jak wielu innych wynajmujących na rynku, prowadzi aktywny dialog z najemcami dotyczący wyników ich działalności biznesowej i zdolności do regulowania zobowiązań. Średnia skuteczność Grupy w zakresie ściągania należności zazwyczaj wynosi ponad 99%. Ściągnięto ponad 93% czynszu i innych opłat zafakturowanych w I kwartale 2020 r..

Na dzień bilansowy utrata przychodów z czynszów i przychodów z tytułu usług na skutek Covid-19 wyniosła 8.905 zł (2.060 EUR).

Zespół zarządzania aktywami prowadzi bliską współpracę z najemcami w celu utrzymania trwałych, długoterminowych relacji. Wszelkie rabaty będą uzgadniane indywidualnie dla każdego przypadku, w oparciu o dokładną analizę sytuacji finansowej najemców, wskaźnika kosztów najmu i innych czynników, a ich głównym celem będzie podtrzymanie działania środowiska sprzedaży detalicznej w perspektywie długoterminowej.

Grupa prowadzi ostrożną politykę finansową, utrzymując wskaźnik dźwigni finansowej na konserwatywnym poziomie (44,3% na dzień 31 marca 2020 r.) oraz zapewniając sobie wysoki poziom płynności. W reakcji na ostatnie wydarzenia Spółka aktywnie wdrożyła różnorodne środki mające na celu optymalizację kosztów, w tym:

- ograniczenie niekrytycznych kosztów operacyjnych, szczególnie w okresie, w którym większość sprzedawców detalicznych w centrach handlowych nie prowadziła działalności i nie inwestowała kapitału;
- odroczenie projektów budowlanych, wobec których nie podjęto wiążących zobowiązań;
- odroczenie wydatków inwestycyjnych, poza niezbędnymi;
- zatrzymanie całości zysków wypracowanych przez Spółkę w roku 2019 oraz niewypłacanie dywidendy za 2019 rok.

Grupa planuje dotrzymania zobowiązań w zakresie obsługi zadłużenia. Według stanu na dzień 31 marca 2020 r. Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 894.736 zł (196.546 EUR).

Wyceny

Niezależnie od powyższego, na dzień 31 marca 2020 r. Grupa otrzymała pisma od rzeczoznawców potwierdzające, że wyceny jej aktywów na dzień 31 grudnia 2019 r. są nadal zasadniczo ważne we wszystkich istotnych aspektach, jednak podlegają istotnej niepewności co do ich wartości, która nie została jeszcze w pełni oceniona.

Zwiększona niepewność może znaleźć odzwierciedlenie w przyszłości w niższych wycenach aktywów i zwiększonej zmienności na rynkach finansowych, a także może wpłynąć na spełnianie przez Grupę covenantów. Chociaż dokładny efekt COVID-19 jest nieznanym, oczywistym jest, że stwarza on znaczne ryzyko zmniejszenia dochodów, ekspansji stóp kapitalizacji, wzrostu kosztów windykacji i zmienności kursów walutowych.

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

Grupa otrzymała wycenę aktywów na dzień 30 czerwca 2020 roku, która wskazuje na stratę w wysokości około 277.000 zł (62.000 EUR) (podlega istotnej niepewności co do ich wartości, która nie została jeszcze w pełni oszacowana) związaną głównie z nieruchomościami handlowymi.

W umowach finansowych z bankami, dotyczących danych aktywów, Grupa zobowiązuje się do przestrzegania określonych warunków finansowych wymienionych w tych umowach; głównymi zobowiązaniami są: utrzymywanie wskaźników pokrycia kredytu do wartości oraz wskaźnika pokrycia zadłużenia w spółce, która prowadzi projekt.

Dla kredytu w wysokości 188.700 EUR udzielonego przez Bank Pekao SA spółce zależnej GTC prowadzącej projekt Galeria Północna covenanty w zakresie wskaźników LTV (kredyt do wartości), oraz DSCR (wskaźnik pokrycia zadłużenia) nie będą spełnione na dzień 30 czerwca 2020 roku. W związku z powyższym, kredyt zostanie przeklasyfikowany na zobowiązanie krótkoterminowe, ze względu na niespełnianie odpowiednich covenantów kredytów. Ponadto Spółka rozpoczęła negocjacje w bankiem finansującym w celu uzyskania uchylecia powyższych covenantów, lub osiągnięcia porozumienia w zakresie poluzowania obecnych covenantów finansowych.

Dla kredytu w wysokości 60.800 EUR udzielonego przez Banka Intesa ad Beograd, Vseobecna Uverova Banka a.s. oraz Privredna Banka Zagreb d.d. spółce zależnej GTC prowadzącej projekt Ada Mall, covenant w zakresie wskaźnika DSCR, który nie zostałby spełniony, został uchylony przez banki na dzień 30 czerwca 2020 r. do końca czerwca 2021 r.

Dla kredytu w wysokości 128.800 EUR udzielonego przez Erste Group Bank AG and Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG spółce zależnej GTC (Galeria Jurajska), covenant w zakresie wskaźnika DSCR, został uchylony na dzień 30 czerwca 2020 r. do końca czerwca 2021 r.

Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu złagodzenie wpływu, jaki może być spowodowany niekorzystną sytuacją na rynku.

Pozostałe

W lutym 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 EUR), do łącznej kwoty 558.900 zł (130.000 EUR).

Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na I kwartał 2020 roku ani na rok 2020.

Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej

Nieruchomości inwestycyjne

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

Zasób działek mieszkaniowych

Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe, jako aktywa obrotowe lub aktywa trwałe według etapu ich zagospodarowania w ramach cyklu operacyjnego firmy. Normalny cykl operacyjny w większości przypadków przypada na okres od jednego do pięciu lat. Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe, których rozpoczęcie zagospodarowania jest planowane, na co najmniej rok po dniu bilansowym, jako zasób działek mieszkaniowych, który jest częścią jej aktywów trwałych.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozpoznawane metodą praw własności. Inwestycja jest ujmowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według kosztu powiększonego o zmiany w udziale Grupy w aktywach netto jednostki stowarzyszonej, mające miejsce po zakupie.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Aktywa przeznaczone do sprzedaży obejmują powierzchnie biurowe lub powierzchnie handlowe oraz niezabudowane działki, które są przeznaczone do sprzedaży.

Depozyty zablokowane

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

Instrumenty pochodne

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

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

Uwaga: Poniższa analiza została przedstawiona bez uwzględnienia wpływu epidemii Covid-19, z wyjątkiem bezpośredniego wpływu na przychody z powodu ograniczeń wprowadzonych w krajach działalności Grupy. Szczegółowe informacje na temat ocenianego wpływu na dzień 31 maja 2020 r. są przedstawione w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 r. w Nocie 16 COVID-19.

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 837.963 zł (8%) i wynosiła 11.581.060 zł na dzień 31 marca 2020 r. w porównaniu do 10.743.097 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. Wzrost ten wynikał głównie z różnic kursowych z przeliczenia na skutek osłabienia się kursu PLN/EUR, wzrostu wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na skutek refinansowania kredytów oraz działalności deweloperskiej, głównie w wyniku inwestycji w Green Heart, GTC X, Advance Business Center (II), Matrix (B) i Pillar.

Aktywa

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 698.463 zł (7%) do 10.267.440 zł na dzień 31 marca 2020 r. w porównaniu do 9.568.977 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. głównie w wyniku różnic kursowych z przeliczenia na skutek osłabienia się kursu PLN/EUR, inwestycji w wysokości 67.134 zł, szczególnie w nieruchomości w budowie i planowane: Green Heart, Advance Business Center (II), Matrix (B) i Pillar, częściowo skompensowane stratą z aktualizacji wartości ukończonych budynków w kwocie 26.317 zł związanego głównie z utratą wartości Ada Mall (13.657 zł).

Wartość depozytów krótkoterminowych spadła o 7.781 zł (6%) do 132.881 zł na dzień 31 marca 2020 r. w porównaniu 140.662 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. głównie w wyniku zwolnienia depozytu retencyjnego związanego z robotami budowlanymi w Ada Mall.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 129.756 zł (17%) do 894.736 zł na dzień 31 marca 2020 r. w porównaniu do 764.980 zł na dzień 31 grudnia 2019 r., głównie w wyniku refinansowanie kredytu dla Galerii Jurajskiej z dofinansowaniem w wysokości 197.781 zł (192.982 zł netto), co zostało częściowo skompensowane spłatą obligacji w kwocie 79.510 zł oraz inwestycjami (pomniejszone o otrzymane kredyty) w projekty w budowie i na etapie planowania w kwocie 32.400 zł.

Pasywa

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 446.613 zł (9%) do 5.583.309 zł na dzień 31 marca 2020 r. w porównaniu do 5.136.696 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. Wzrost ten wynikał z różnic kursowych z przeliczenia na skutek osłabienie się kursu PLN/EUR, refinansowania pożyczki dla Galerii Jurajskiej w wysokości 192.982 zł netto, dodatkowego ciągnięcia kredytów w wysokości 34.793 zł dla projektów w budowie. Wzrost został częściowo skompensowany spłatą obligacji w wysokości 79.510 zł i standardową amortyzacją kredytów w wysokości 40.516 zł.

Wartość zobowiązania z tytułu leasingu (wliczająca krótkoterminową część zobowiązań) wzrosła do 200.133 zł na dzień 31 marca 2020 r. z 197.722 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. głównie ze względu na zysk z tytułu różnic kursowych z przeliczenia w wyniku osłabienia lokalnych walut.

Wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 59.432 zł (9%) do 686.419 zł na dzień 31 marca 2020 r. w porównaniu do 626.987 zł na dzień 31 grudnia 2019 r., głównie w wyniku różnic kursowych z przeliczenia w wyniku osłabienia lokalnych walut.

Wartość instrumentów pochodnych wzrosła o 17.288 zł (64%) do 44.330 zł na dzień 31 marca 2020 r. w porównaniu do 27.042 zł na dzień 31 grudnia 2019 r., głównie w wyniku różnic kursowych z przeliczenia na instrumentach pochodnych typu hedge w wyniku osłabienia lokalnych walut.

Wartość zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych spadła o 4.665 zł (76%) do 1.493 zł na dzień 31 marca 2020 r. w porównaniu do 6.158 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. głównie w wyniku spadku ceny akcji w marcu 2020r.

Kapitał własny

Wartość zysków zatrzymanych wzrosła o 10.717 zł (1%) do 1.634.432 zł na dzień 31 marca 2020 r. w porównaniu do 1.623.715 zł na dzień 31 grudnia 2019 r., głównie w wyniku rozpoznania zysków za okres w wysokości 11.586 zł.

Wartość kapitałów wzrosła o 307.730 zł (7%) do 4.816.042 zł na dzień 31 marca 2020 r. w porównaniu do 4.508.312 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. głównie w wyniku wzrostu różnic kursowych z przeliczenia o 293.380 zł, i wzrostu zysków zatrzymanych o 10.717 zł.

Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej obejmują:

- przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych, które składają się z comiesięcznych płatności czynszu płaconego przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy dla powierzchni biurowych lub handlowych wynajmowanych tym najemcom. Przychody z najmu są ujmowane jako przychód przez okres najmu;
- przychody z tytułu usług, które obejmują opłaty ponoszone przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy na pokrycie kosztów usług świadczonych przez Grupę w odniesieniu do ich najmu.

Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej obejmują:

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

Marża brutto na działalności operacyjnej

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

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży obejmują:

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

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne obejmują:

- wynagrodzenie, koszty zarządzania i inne wydatki, które obejmują wynagrodzenia wszystkich pracowników, którzy nie są bezpośrednio zaangażowani w sprzedaż lub wynajem;
- rezerwy na rzecz programu motywacyjnego opartego na akcjach, który został przyznany kluczowym pracownikom;
- koszty związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych;
- koszty audytu, doradców prawnych i innych;
- wydatki biurowe;
- koszty amortyzacji obejmujące amortyzację rzeczowych aktywów trwałych Grupy; oraz
- inne.

Zysk/(strata) z aktualizacji wyceny/utruty wartości aktywów

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

Przychody/(koszty) finansowe netto

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

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

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

Opodatkowanie

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

Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. z tym samym okresem roku 2019.

Uwaga: Poniższa analiza została przedstawiona bez uwzględnienia wpływu epidemii Covid-19, z wyjątkiem bezpośredniego wpływu na przychody z powodu ograniczeń wprowadzonych w krajach działalności Grupy. Szczegółowe informacje na temat ocenianego wpływu na dzień 31 maja 2020 r. są przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 r. w Nocie 16 COVID-19.

Przychody z wynajmu i usług

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. wzrosły o 7.531 zł i wyniosły 177.335 zł. W ciągu tego okresu Grupa zwiększyła przychody z tytułu wynajmu dzięki ukończeniu i wynajęciu budynków w kompleksie biurowym Green Heart, otwarciu centrum handlowego Ada Mall oraz biurowców Advance Business Center I i Matrix A, co zostało częściowo skompensowane sprzedażą budynku GTC White House w III kwartale 2019 r. i Neptun Office Center w IV kwartale 2019 r. o 6.406 zł. Dodatkowo przychody spadły o 8.905 zł z powodu ulgi w czynszach i opłatach z tytułu usług w wyniku restrykcji wprowadzanych przez rządy w zakresie ograniczenia działania centrów handlowych od drugiej połowy marca 2020 r w celu ograniczenia ryzyka zakażenia COVID-19.

Koszty usług

Koszty z tytułu usług wzrosły o 5.592 zł i wyniosły 48.232 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. w wyniku wzrostu portfela aktywów generujących przychody na skutek ukończenia aktywów, co zostało częściowo skompensowane sprzedażą budynku GTC White House III kwartale 2019 r. i Neptun Office Center w IV kwartale 2019 r. o 1.930 zł oraz straty z tytułu opłat za usługi w wyniku restrykcji wprowadzanych przez rządy w zakresie ograniczenia działania centrów handlowych od drugiej połowy marca 2020 r w celu ograniczenia ryzyka zakażenia COVID-19.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 1.939 zł i wyniósł 129.103 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. w porównaniu do 127.164 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r., głównie w wyniku ukończenia projektów inwestycyjnych co zostało częściowo skompensowane sprzedażą aktywów Grupy.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. wynosiła 73% w porównaniu do 75% marży za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019, głównie na skutek restrykcji wprowadzanych przez rządy prowadzących do ograniczenia działania centrów handlowych od drugiej połowy marca 2020 r w celu ograniczenia ryzyka zakażenia COVID-19.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, spadły o 2.507 zł i wyniosły 10.975 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. w wyniku spadku kosztów obsługi prawnej. Wycena rynkowa płatności w formie akcji własnych pozwoliła na rozpoznanie przychodów z tytułu płatności w formie akcji własnych w wysokości 4.833 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. wobec 5.981 zł rezerw za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. Łączne koszty administracyjne spadły o 13.321 zł do 6.142 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. w porównaniu 19.463 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r.

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

Strata netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości aktywów za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. wyniosła 26.317 zł w porównaniu do 28.900 zł zysku za 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. i wynikała z rozpoznania spadku wartości Ada Mall (13.657 zł), na skutek dłuższego niż oczekiwano okresu stabilizacji.

Pozostałe koszty netto

Pozostałe koszty netto (pomniejszone o pozostałe przychody) związane z kosztami z tytułu VAT niepodlegającemu zwrotowi, wyniosły 1.184 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 465 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r.

Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto

Strata z tytułu różnic kursowych netto wyniosła 23.044 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych netto w wysokości 340 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. wzrost wynikał głównie ze znacznej dewaluacji lokalnych walut na koniec marca 2020 r.

Przychody finansowe

Przychody finansowe wyniosły 389 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. w porównaniu z przychodami w wysokości 353 zł w okresie 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r.

Koszty finansowe

Koszty finansowe wzrosły o 3.384 zł i wyniosły 37.749 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. wobec 34.365 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r., na skutek wzrostu sumy bilansowej kredytów oraz ukończenia nowych projektów.

Zysk przed opodatkowaniem

Zysk przed opodatkowaniem w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r. spadł o 66.540 zł do 33.660 zł w porównaniu do 100.200 zł w okresie 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. Zysk przed opodatkowaniem spadł głównie w wyniku spadku przychodów z tytułu wynajmu i usług, rozpoznania straty z aktualizacji wartości aktywów wysokości 26.317 zł oraz wzrostu straty z tytułu różnic kursowych netto o 22.704 zł

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. wyniósł 22.074 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 7.191 zł oraz podatek odroczony w wysokości 14.883 zł.

Zysk netto

Zysk netto w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r. wyniósł 11.586 zł w porównaniu do 84.973 zł w 3 miesiące zakończonym 31 marca 2019 r. Spadek nastąpił głównie w wyniku spadku przychodów z tytułu wynajmu i usług, rozpoznania straty z aktualizacji wartości aktywów wysokości 26.317 zł oraz wzrostu straty z tytułu różnic kursowych netto o 22.704 zł w połączeniu ze wzrostem podatku dochodowego o 6.847 zł, na skutek dewaluacji walut i ich wpływu na wartość środków trwałych w walutach lokalnych.

Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej.

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

Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.

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

Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

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

Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych

Uwaga: Poniższa analiza została przedstawiona bez uwzględnienia wpływu epidemii Covid-19, z wyjątkiem bezpośredniego wpływu na przychody z powodu ograniczeń wprowadzonych w krajach działalności Grupy. Szczegółowe informacje na temat ocenianego wpływu na dzień 31 maja 2020 r. są przedstawione w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 r. w Nocie 16 COVID-19.

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

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 |
|---|---|---|
| Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych | | |
| PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ: | | |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 96.796 | 105.893 |
| PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ: | | |
| Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie | (81.282) | (135.361) |
| Zmniejszenie stanu krótkoterminowych zablokowanych depozytów | 16.244 | - |
| Otrzymane wpływy z wyłączenia | - | 21.159 |
| VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | 2.403 | 602 |
| Odsetki otrzymane | 95 | 69 |
| Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej | (62.540) | (113.531) |
| PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ | | |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych | 596.731 | 447.404 |
| Splata pożyczek i kredytów długoterminowych | (490.179) | (221.012) |
| Splata zobowiązania z tytułu leasingu | (389) | (7.445) |
| Odsetki zapłacone | (31.231) | (29.004) |
| Koszty pozyskania kredytów | (4.085) | (2.629) |
| Wypłata dywidendy udziałowcowi niekontrolującemu | - | (1.842) |
| Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych | (890) | (119.620) |
| Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej | 69.957 | 65.852 |
| Różnice kursowe z przeliczenia | 25.543 | 1.076 |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 129.756 | 59.290 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku | 764.980 | 345.961 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku | 894.736 | 405.251 |

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej spadły do 96.796 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r. w porównaniu do 105.893 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. głównie w wyniku spadku przychodów w wyniku sprzedaży aktywów, a także zamknięcia centrów handlowych w drugiej połowie marca 2020 r.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 62.540 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r. w porównaniu do 113.531 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wynikały głównie z inwestycji w budynki biurowe i komercyjne w wysokości 81.282 zł, głównie na centrum handlowe Green Heart (Belgrade), Advance Business Center (Sofia) Matrix (Zagrzeb) i Pillar (Budapeszt) oraz (ii) zmniejszenie stanu krótkoterminowych zablokowanych depozytów w wysokości 16.244 zł.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 69.957 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r., w porównaniu do 65.852 zł przepływów pieniężnych z działalności finansowej za okres 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej wynikały głównie z (i) wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r., w wysokości 596.731 zł, głównie związanych z kredytami na projekty w budowie w wysokości 34.793 zł, refinansowaniem pożyczki dla Galeria Jurajska, w wysokości 558.938 zł, (ii) spłaty pożyczek i kredytów oraz obligacji w wysokości 490.179 zł, głównie związanej z refinansowaniem i pełną spłatą pożyczki dla Galerii Juraskiej w wysokości 363.098 zł, spłatą zapadających obligacji w wysokości 79.510 zł jak również standardową amortyzacją kredytów w wysokości 40.516 zł, (iii) zapłaconych odsetek w wysokości 31.231 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca 2020 r. wyniosły 894.736 zł, w porównaniu do 405.251 zł na dzień 31 marca 2019 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne w formie lokat bankowych.

Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 31 marca 2020 r. Grupa jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wraz z środkami generowanymi z najmu powierzchni w budynkach należących do portfela inwestycyjnego Grupy, jak również środki pieniężne dostępne z obecnych lub przyszłych kredytów powinny być wystarczające do pokrycia bieżących potrzeb Grupy.

Grupa stara się efektywnie zarządzać wszystkimi swoimi zobowiązaniami i obecnie sprawdza swoje plany finansowania związane z: (i) budową i nabyciem nieruchomości komercyjnych, (ii) obsługą długu istniejącego portfela aktywów oraz (iii) wydatkami inwestycyjnymi. Takie finansowanie opiera się o dostępną gotówkę, zysk operacyjny, sprzedaż aktywów i refinansowanie.

Na dzień 31 marca 2020 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 5.853.953 zł, w porównaniu do 5.076.847 zł na dzień 31 grudnia 2019 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2020 r. wynosiło 5.583.309 zł, w porównaniu do 5.136.696 zł na dzień 31 grudnia 2019 r.

Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro. Inna waluta obejmuje obligacje korporacyjne (zapadające w latach 2022-23) denominowane w złotych oraz kredyt dla projektu Spiral denominowany w HUF.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy wyniósł 44.3% na dzień 31 marca 2020 r., w porównaniu do 44% na dzień 31 grudnia 2019 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 50%.

W I kwartale 2020 r., Grupa podpisała umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 130.000 EUR (558.900 zł), która zrefinansowała istniejącą pożyczkę Galerii Jurajskiej. Grupa ma w planach renegotjacje umów pożyczek, co wydłuży średni termin zapadalności zadłużenia.

Na dzień 31 marca 2020 r. 94% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone. 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 przygotowanych 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 niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 r. w *Nocie 16 COVID-19*.

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r. Grupa nie udzieliła żadnych nowych kredytów, których wartość jest znacząca.

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji, których wartość jest znacząca.

W normalnym toku swojej działalności Grupa udziela gwarancji na rzecz osób trzecich, które na dzień 31 marca 2020 r. wynosiły 2.000 EUR.

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

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

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

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na dzień przekazania niniejszego Raportu.

Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy.

| Akcjonariusz | Liczba akcji (nie w tys.) | % kapitału akcyjnego | Liczba głosów (nie w tys.) | % głosów | Zmiana ilości posiadanych akcji od 19 marca 2020 r. (nie w tys.) |
|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------|---|
| GTC Dutch Holdings B.V. ¹ | 298.575.091 | 61,49% | 298.575.091 | 61,49% | Bez zmiany |
| OFE PZU Złota Jesień | 48.555.169 | 10,00% | 48.555.169 | 10,00% | Bez zmiany |
| AVIVA OFE Aviva Santander | 37.739.793 | 7,77% | 37.739.793 | 7,77% | Bez zmiany |
| Pozostali | 100.685.069 | 20,74% | 100.685.069 | 20,74% | Bez zmiany |
| Razem | 485.555.122 | 100,00% | 485.555.122 | 100,00% | |

¹ GTC Dutch Holdings B.V. jest spółka w 100% kontrolowaną przez GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság

W dniu 6 kwietnia 2020 r. Spółka otrzymała od LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. („Sprzedający”) oraz od OPTIMUM VENTURES MAGÁNTŐKEALAP („Kupujący”) zawiadomienie, że Sprzedający oraz Kupujący zawarli warunkową umowę sprzedaży 100% udziałów w kapitale zakładowym GTC Dutch Holdings B.V., która to spółka zgodnie z zawiadomieniem posiada 298.575.091 akcji Spółki reprezentujących 61,49% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 61,49% ogólnej liczby głosów w Spółce (patrz raport bieżący nr 4/2020).

W dniu 23 czerwca 2020 r., w wyniku zbycia udziałów posiadanych przez LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. w kapitale zakładowym GTC Dutch Holdings B.V. na rzecz GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság, doszło do pośredniego zbycia 298.575.091 akcji Spółki, stanowiących 61,49% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 298.575.091) głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowi 61,49% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki (patrz raport bieżący nr 13/2020).

Punkt 9. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Akcje posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 29 lipca 2020 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r.) w dniu 19 marca 2020 r.

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

| Imię i nazwisko | Liczba akcji na dzień 29 lipca 2020 r. (nie w tys.) | Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.) | Zmiana od 19 marca 2020 r. (nie w tys.) |
|---------------------------------------|---|--|---|
| Thomas Kurzmann ¹ | 55.000 | 5.500 | Bez zmian |
| Erez Boniel ² | 143.500 | 14.350 | Bez zmian |
| Yovav Carmi ³ | 0 | 0 | Bez zmian |
| Robert Snow ⁴ | 0 | 0 | Bez zmian |
| Gyula Nagy ⁵ | 0 | 0 | Bez zmian |
| Ariel Alejandro Ferstman ⁶ | 0 | 0 | Bez zmian |
| Razem | 198.500 | 19.850 | |

¹ Stan na dzień 23 czerwca 2020 r.

² Stan na dzień 28 lipca 2020 r.

³ Zmiana od 16 kwietnia 2020 r.

⁴ Zmiana od 23 czerwca 2020 r.

⁵ Zmiana od 1 lipca 2020 r.

⁶ Zmiana od 28 lipca 2020 r.

Następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki miały miejsce w okresie od 19 marca do 29 lipca 2020 r.:

- w dniu 16 kwietnia 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Yovava Carmi na członka Zarządu Spółki (patrz raport nr 7/2020);
- w dniu 22 czerwca 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w przedmiocie odwołania Thomasa Kurzmana ze stanowiska członka Zarządu Spółki oraz powołania Roberta Snowa 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. W dniu 23 czerwca 2020 r. Spółka otrzymała wskazane powyżej zawiadomienie o zmianie stanu posiadania akcji Spółki od LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. oraz Lone Star Real Estate Partners III, L.P. (patrz raporty nr 11/2020 i 13/2020);
- w dniu 1 lipca 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Gyula Nagy na członka Zarządu Spółki (patrz raport nr 16/2020);
- w dniu 28 lipca 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Ariel Alejandro Ferstman na członka Zarządu Spółki (patrz raport nr 18/2020);
- w dniu 28 lipca 2020 r. Spółka poinformowała, że kadencja pana Erez Boniel jako członka Zarządu Spółki wygasa ze skutkiem natychmiastowym, za obopólną zgodą (patrz raport nr 18/2020).

Akcje posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 29 lipca 2020 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r.) w dniu 19 marca 2020 r.

Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków naszej Rady Nadzorczej.

| Członek Rady Nadzorczej | Liczba akcji na dzień 29 lipca 2020 r. (nie w tys.) | Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.) | Zmiana od 19 marca 2020 r. (nie w tys.) |
|-----------------------------------|--|---|--|
| Alexander Hesse ¹ | 0 | 0 | Bez zmian |
| Olivier Brahin ³ | 0 | 0 | Bez zmian |
| Jan-Christoph Düdden ³ | 0 | 0 | Bez zmian |
| Mariusz Grendowicz | 10.158 | 1.016 | Bez zmian |
| Patrick Haerle ³ | 0 | 0 | Bez zmian |
| Christian Harlander ² | 0 | 0 | Bez zmian |
| Marcin Murawski | 0 | 0 | Bez zmian |
| Katharina Schade ³ | 0 | 0 | Bez zmian |
| Ryszard Wawryniowicz | 0 | 0 | Bez zmian |
| Zoltán Fekete ⁴ | 0 | 0 | Bez zmian |
| János Péter Bartha ⁴ | 0 | 0 | Bez zmian |
| Péter Bozó ⁴ | 0 | 0 | Bez zmian |
| Balázs Figura ⁴ | 0 | 0 | Bez zmian |
| Bálint Szécsényi ⁴ | 0 | 0 | Bez zmian |
| Razem | 10.158 | 1.016 | |

¹ Stan na 16 kwietnia 2020 r.

² Zmiana od 16 kwietnia 2020 r. do 23 czerwca 2020 r. oraz stan na dzień 23 czerwca 2020 r.

³ Stan na dzień 23 czerwca 2020 r.

⁴ Zmiana od 23 czerwca 2020 r.

Następujące zmiany w składzie rady Nadzorczej miały miejsce w okresie od 19 marca do 29 lipca 2020 r.:

- w dniu 9 kwietnia 2020 r., pan Alexander Hesse, Przewodniczący Rady Nadzorczej, złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 16 kwietnia 2020 r. (patrz raport 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 nr 6/2020);
- w dniu 16 kwietnia 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki wybrała pana Jana Christophera Düdden na Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- w dniu 23 czerwca 2020 r., Państwo: Jan-Christoph Düdden, Olivier Brahin, Patrick Haerle, Christian Harlander oraz Katharina Schade złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej 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. W dniu 23 czerwca 2020 r. Spółka otrzymała powyższe zawiadomienie o zmianie stanu posiadania akcji Spółki od LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. oraz Lone Star Real Estate Partners III, L.P. (patrz raporty nr 12/2020i 13/2020);
- w dniu 23 czerwca 2020 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V., powołał panów: Dr. Zoltán Fekete; Balázs Figura; Dr. János Péter Bartha; Bálint Szécsényi; Péter Bozó na stanowiska członków Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym (patrz raport nr 14/2020);
- w dniu 1 lipca 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki wybrała pana Zoltán Fekete na Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

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

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

Punkt 11. 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 istotnych postępowań zbiorowych przed sądem lub organem administracji publicznej z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2020 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU**

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

| | Nota | 31 marca 2020 <i>(niebadane)</i> | 31 grudnia 2019 <i>(badane)</i> |
|---|------|-------------------------------------|------------------------------------|
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 8 | 10.267.440 | 9.568.977 |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową | | 60.901 | 57.013 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 36.655 | 34.745 |
| Depozyty zablokowane | 10 | 52.015 | 47.427 |
| Instrumenty pochodne | | - | 1.129 |
| Pozostałe aktywa trwałe | | 533 | 464 |
| | | 10.417.544 | 9.709.755 |
| Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu | 9 | 50.276 | 46.741 |
| Aktywa trwałe razem | | 10.467.820 | 9.756.496 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług | | 37.265 | 43.731 |
| Naliczone przychody | | 7.361 | 9.284 |
| Należności z tytułu podatku VAT | 12 | 12.473 | 14.036 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | 12 | 4.502 | 4.595 |
| Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów | | 24.022 | 9.313 |
| Depozyty zablokowane krótkoterminowe | 10 | 132.881 | 140.662 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 894.736 | 764.980 |
| | | 1.113.240 | 986.601 |
| AKTYWA RAZEM | | 11.581.060 | 10.743.097 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

| | Nota | 31 marca 2020 <i>(niebadane)</i> | 31 grudnia 2019 <i>(badane)</i> |
|---|------|-------------------------------------|------------------------------------|
| PASYWA | | | |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | |
| Kapitał podstawowy | 18 | 48.556 | 48.556 |
| Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | | 2.448.771 | 2.448.771 |
| Kapitał zapasowy | | (185.156) | (185.156) |
| Efekt wyceny transakcji zabezpieczających | | (21.289) | (19.893) |
| Różnice kursowe z przeliczenia | | 825.862 | 532.530 |
| Zyski zatrzymane | | 1.634.432 | 1.623.715 |
| | | 4.751.176 | 4.448.523 |
| | | | |
| Udziały niekontrolujące | 9 | 64.866 | 59.789 |
| Kapitał własny razem | | 4.816.042 | 4.508.312 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji | 14 | 4.874.061 | 4.177.043 |
| Depozyty od najemców | | 52.015 | 47.427 |
| Inne zobowiązania długoterminowe | | 12.054 | 11.277 |
| Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych | | 1.493 | 6.158 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 15 | 198.763 | 196.836 |
| Instrumenty pochodne | 11 | 29.148 | 11.119 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 686.419 | 626.987 |
| | | 5.853.953 | 5.076.847 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy | 13 | 154.373 | 158.799 |
| Depozyty od najemców | | 5.545 | 6.835 |
| Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji | 14 | 709.248 | 959.653 |
| Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków | | 8.080 | 7.738 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | 8.968 | 6.567 |
| Instrumenty pochodne | 11 | 15.182 | 15.923 |
| Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu | 15 | 1.370 | 886 |
| Otrzymane zaliczki | | 8.299 | 1.537 |
| | | 911.065 | 1.157.938 |
| | | | |
| PASYWA RAZEM | | 11.581.060 | 10.743.097 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

| | Nota | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 <i>(niebadane)</i> |
|---|------|--|--|
| Przychody z tytułu wynajmu | 5 | 133.992 | 125.972 |
| Przychody z tytułu usług | 5 | 43.343 | 43.832 |
| Koszty usług | | (48.232) | (42.640) |
| Zysk brutto z działalności operacyjnej | | 129.103 | 127.164 |
| Koszty sprzedaży | | (1.396) | (1.584) |
| Koszty administracyjne | 6 | (6.142) | (19.463) |
| Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów | 8 | (26.317) | 28.900 |
| Pozostałe przychody | | 61 | 1.218 |
| Pozostałe koszty | | (1.245) | (1.683) |
| Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych | | 94.064 | 134.552 |
| Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto | | (23.044) | (340) |
| Przychody finansowe | | 389 | 353 |
| Koszty finansowe | 7 | (37.749) | (34.365) |
| Zysk przed opodatkowaniem | | 33.660 | 100.200 |
| Podatek dochodowy | 17 | (22.074) | (15.227) |
| Zysk za okres | | 11.586 | 84.973 |
| Przypadający: | | | |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej | | 10.717 | 84.259 |
| Akcjonariuszom niekontrolującym | 9 | 869 | 714 |
| Zysk na jedną akcję (w PLN) | 19 | 0,02 | 0,17 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 <i>(niebadane)</i> |
|--|---|---|
| Zysk za okres | 11.586 | 84.973 |
| <i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i> | - | - |
| Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających | (1.374) | (4.785) |
| Podatek dochodowy | (22) | 594 |
| Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających | (1.396) | (4.191) |
| Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych | 297.540 | 1.780 |
| <i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i> | 296.144 | (2.411) |
| Całkowity zysk/(strata) za okres | 307.730 | 82.562 |
| Przypadający: | | |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej | 302.653 | 81.841 |
| Akcjonariuszom niekontrolującym | 5.077 | 721 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

| | Kapitał podstawowy | Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał zapasowy | Efekt wyceny transakcji zabezpieczających | Różnice kursowe z przeliczenia | Zyski zatrzymane | Razem | Udziały niekontrolujące | Razem kapitał własny |
|--|--------------------|---|------------------|---|--------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|----------------------|
| Saldo na 1 stycznia 2020 roku | 48.556 | 2.448.771 | (185.156) | (19.893) | 532.530 | 1.623.715 | 4.448.523 | 59.789 | 4.508.312 |
| Inne całkowite dochody | - | - | - | (1.396) | 293.332 | - | 291.936 | 4.208 | 296.144 |
| Zysk/(strata) za okres zakończony 31 marca 2020 roku | - | - | - | - | - | 10.717 | 10.717 | 869 | 11.586 |
| Całkowity dochód / (strata) za okres | - | - | - | (1.396) | 293.332 | 10.717 | 302.653 | 5.077 | 307.730 |
| Saldo na 31 marca 2020 roku | 48.556 | 2.448.771 | (185.156) | (21.289) | 825.862 | 1.634.432 | 4.751.176 | 64.866 | 4.816.042 |
| | | | | | | | | | |
| | Kapitał podstawowy | Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał zapasowy | Efekt wyceny transakcji zabezpieczających | Różnice kursowe z przeliczenia | Zyski zatrzymane | Razem | Udziały niekontrolujące | Razem kapitał własny |
| Saldo na 1 stycznia 2019 roku | 48.354 | 2.432.519 | (154.854) | (17.950) | 578.792 | 1.480.868 | 4.367.729 | 21.690 | 4.389.419 |
| Inne całkowite dochody | - | - | - | (4.191) | 1.773 | - | (2.418) | 7 | (2.411) |
| Zysk/(strata) za okres zakończony 31 marca 2019 roku | - | - | - | - | - | 84.259 | 84.259 | 714 | 84.973 |
| Całkowity dochód / (strata) za okres | - | - | - | (4.191) | 1.773 | 84.259 | 81.841 | 721 | 82.562 |
| Wyplata dywidendy | - | - | - | - | - | - | - | (1.842) | (1.842) |
| Saldo na 31 marca 2019 roku | 48.354 | 2.432.519 | (154.854) | (22.141) | 580.565 | 1.565.127 | 4.449.570 | 20.569 | 4.470.139 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 <i>(niebadane)</i> |
|--|---|---|
| PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ: | | |
| Zysk przed opodatkowaniem | 33.660 | 100.200 |
| Korekty o pozycje: | | |
| Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów | 26.317 | (28.900) |
| Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto | 23.044 | 340 |
| Przychody finansowe | (389) | (353) |
| Koszty finansowe | 37.749 | 34.365 |
| Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji | (4.833) | 5.981 |
| Amortyzacja | 700 | 564 |
| Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego | 116.248 | 112.197 |
| Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych | (11.896) | (9.213) |
| Zmiana stanu zaliczek otrzymanych | 6.320 | 5.035 |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań | (7.716) | 430 |
| Zmiana depozytów od najemców | (424) | 4.527 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | 102.532 | 112.976 |
| Podatek dochodowy zapłacony w okresie | (5.736) | (7.083) |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 96.796 | 105.893 |
| PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ: | | |
| Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie | (81.282) | (135.361) |
| Zmniejszenie stanu krótkoterminowych zablokowanych depozytów | 16.244 | - |
| Otrzymane wpływy z wywłaszczenia | - | 21.159 |
| VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | 2.403 | 602 |
| Odsetki otrzymane | 95 | 69 |
| Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej | (62.540) | (113.531) |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

| | | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2020 | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2019 |
|--|----|---|---|
| | | <i>(niebadane)</i> | <i>(niebadane)</i> |
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ: | | | |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych | 14 | 596.731 | 447.404 |
| Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych | 14 | (490.179) | (221.012) |
| Spłata zobowiązania z tytułu leasingu | | (389) | (7.445) |
| Odsetki zapłacone | | (31.231) | (29.004) |
| Koszty pozyskania kredytów | | (4.085) | (2.629) |
| Wypłata dywidendy udziałowcowi niekontrolującemu | | - | (1.842) |
| Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych | | (890) | (119.620) |
| Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej | | 69.957 | 65.852 |
| Różnice kursowe z przeliczenia, netto | | 25.543 | 1.076 |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | 129.756 | 59.290 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku | | 764.980 | 345.961 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | | 894.736 | 405.251 |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

1. Podstawowa działalność

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

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 31 marca 2020 roku jest GTC Dutch Holdings B.V. („LSREF III”), zależna od Lone Star, firmy globalnej prywatnego kapitału, która jest w posiadaniu 298.575.091 akcji stanowiących 61,49% kapitału akcyjnego Spółki.

Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:

W lutym 2020, GTC CTWA podpisała nową umowę pożyczki z Erste Group Bank AG i Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG na refinansowanie istniejącej pożyczki Galerii Jurajskiej oraz dodatkowe finansowanie w wysokości 197,8 milionów złotych (46 milionów euro), do łącznej kwoty 559 milionów złotych (130 milionów euro).

W marcu 2020 roku, Grupa GTC zakończyła budowę biurowca (Green Heart N3) w Belgradzie.

Covid- 19 Pandemia

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 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 16).

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończone 31 marca 2020 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości, MSSF, mające zastosowanie do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie różnią się od MSSF przyjętych przez Unię Europejską.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku zatwierdzone dnia 18 marca 2020 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy jest prezentowane w PLN, natomiast EUR jest walutą funkcjonalną Grupy. Walutą funkcjonalną GTC S.A. i większości jej spółek zależnych jest euro. Walutą funkcjonalną niektórych spółek zależnych GTC jest waluta inna niż euro.

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

Na dzień 31 marca 2020 r. kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 202,2 milionów złotych.

Zarząd przeanalizował harmonogram, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych i uważa, że środki pieniężne w kasie, a także oczekiwane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Grupy na potrzeby kapitału obrotowego, co najmniej przez kolejne dwanaście miesięcy od dnia bilansowego. W związku z tym skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, przez co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku (nota 7 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok). Grupa nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie. Nie dokonano zmian danych porównawczych, ani korekt błędów.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

Spółki zależne

| Nazwa | Jednostka dominująca | Siedziba | 31 marca 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|--|----------------------|----------|--------------------|----------------------|
| GTC Konstancja Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Korona S.A. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Globis Poznań Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Aeropark Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Globis Wrocław Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Satellite Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Sterlinga Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Karkonoska Sp. z o.o. (2) | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Ortal Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Diego Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Francuska Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC UBP Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Pixel Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Moderna Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Management sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Corius sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Centrum Światowida sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Glorine investments sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Glorine investments Sp. z o.o. s.k.a. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Artico Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Julesberg Sp. z o.o. (1) | GTC S.A. | Polska | - | 100% |
| Jowett Sp. z o.o. (2) | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary") | GTC S.A. | Węgry | 100% | 100% |
| GTC Duna Kft. | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Vaci Ut 81-85 Kft. | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Riverside Apartmanok Kft. ("Riverside") (2) | 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") | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Albertfalva Üzletközpont Kft. ("formerly Szeremi Gate") | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| GTC Metro Kft. | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Kompakt Land Kft | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| GTC White House Kft. ("formerly GTC Renaissance Plaza Kft.") | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| VRK Tower Kft | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Amarantan Ltd. | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |

(1) Zlikwidowane

(2) W trakcie likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

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

Spółki zależne

| Nazwa | Jednostka dominująca | Siedziba | 31 marca 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|---|----------------------------|-----------|--------------------|----------------------|
| GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb") | GTC S.A. | Chorwacja | 100% | 100% |
| Euro Structor d.o.o. | GTC S.A. | Chorwacja | 70% | 70% |
| Marlera Golf LD d.o.o. | GTC S.A. | Chorwacja | 80% | 80% |
| Nova Istra Idaeus d.o.o. | Marlera Golf LD d.o.o. | Chorwacja | 80% | 80% |
| GTC Matrix d.o.o. | GTC S.A. | Chorwacja | 100% | 100% |
| GTC Seven Gardens d.o.o. | GTC S.A. | Chorwacja | 100% | 100% |
| Towers International Property S.R.L. | GTC S.A. | Rumunia | 100% | 100% |
| Green Dream S.R.L. | GTC S.A. | Rumunia | 100% | 100% |
| Aurora Business Complex S.R.L. | GTC S.A. | Rumunia | 100% | 100% |
| Cascade Building S.R.L. | GTC S.A. | Rumunia | 100% | 100% |
| City Gate Bucharest S.R.L. | BCG | Rumunia | 100% | 100% |
| Venus Commercial Center S.R.L. | GTC S.A. | Rumunia | 100% | 100% |
| Beaufort Invest S.R.L. | GTC S.A. | Rumunia | 100% | 100% |
| Fajos S.R.L. | GTC S.A. | Rumunia | 100% | 100% |
| City Gate S.R.L. | BCG | Rumunia | 100% | 100% |
| City Rose Park SRL (previously Complexul Residential Colentina S.R.L.) | GTC S.A. | Rumunia | 100% | 100% |
| Deco Intermed S.R.L. | Operetico Enterprises Ltd. | Rumunia | 66.7% | 66.7% |
| GML American Regency Pipera S.R.L. | GTC S.A. | Rumunia | 66.7% | 66.7% |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

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

Spółki zależne

| Nazwa | Jednostka dominująca | Siedziba | 31 marca 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|--|--|----------|--------------------|----------------------|
| NRL EAD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| Advance Business Center EAD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen") | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| Dorado 1 EOOD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| GTC Business Park d.o.o. Beograd | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| Demo Invest d.o.o. Novi Beograd | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| Atlas Centar d.o.o. Beograd | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| Commercial Development d.o.o. Beograd | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| Glamp d.o.o. Beograd | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| GTC BBC d.o.o | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| Europort Investment (Cyprus) 1 Limited | GTC S.A. | Cypr | 100% | 100% |
| Europort Ukraine Holdings 1 LLC | Europort Investment (Cyprus) 1 Limited | Ukraina | 100% | 100% |
| Europort Ukraine LL | Europort Investment (Cyprus) 1 Limited | Ukraina | 100% | 100% |
| Europort Project Ukraine 1 LLC | Europort Investment (Cyprus) 1 Limited | Ukraina | 100% | 100% |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa

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

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

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

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów z tytułu wynajmu za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku oraz 31 marca 2019 roku:

| Portfolio | 2020 roku | | | 2019 roku | | |
|--------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Przychody | Koszty | Marża brutto | Przychody | Koszty | Marża brutto |
| Polska | 72.594 | (22.881) | 49.713 | 81.632 | (21.210) | 60.422 |
| Belgrad | 36.833 | (9.765) | 27.068 | 21.111 | (5.525) | 15.586 |
| Budapeszt | 24.207 | (5.848) | 18.359 | 26.624 | (6.537) | 20.087 |
| Bukareszt | 18.419 | (3.315) | 15.104 | 18.289 | (3.455) | 14.834 |
| Zagrzeb | 12.293 | (4.132) | 8.161 | 11.352 | (3.860) | 7.492 |
| Sofia | 12.989 | (2.291) | 10.698 | 10.796 | (2.053) | 8.743 |
| Razem | 177.335 | (48.232) | 129.103 | 169.804 | (42.640) | 127.164 |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 marca 2020 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

| | Nieruchomości | Środki pieniężne i depozyty | Inne | Aktywa razem | Kredyty i obligacje | Rezerwa z tytułu podatku odroczo- nego | Inne | Zobowiązania razem |
|-----------------|-------------------|-----------------------------------|----------------|-------------------|------------------------|--|----------------|-----------------------|
| Polska | 4.450.333 | 362.513 | 34.356 | 4.847.202 | 2.532.062 | 325.216 | 46.356 | 2.903.634 |
| Belgrad | 1.853.250 | 88.483 | 26.080 | 1.967.813 | 981.795 | 60.459 | 87.609 | 1.129.863 |
| Budapeszt | 1.488.279 | 90.358 | 7.411 | 1.586.048 | 562.054 | 65.061 | 27.782 | 654.897 |
| Bukareszt | 997.800 | 50.544 | 6.614 | 1.054.958 | 494.626 | 59.895 | 20.458 | 574.979 |
| Zagrzeb | 736.312 | 27.774 | 56.330 | 820.416 | 277.722 | 80.790 | 27.965 | 386.477 |
| Sofia | 777.943 | 38.644 | 10.215 | 826.802 | 375.114 | 40.871 | 25.397 | 441.382 |
| Inne | 54.951 | 96 | 77 | 55.124 | - | - | 5.390 | 5.390 |
| Nieprzydzielone | - | 421.220 | 1.477 | 422.697 | 593.137 | 54.127 | 21.132 | 668.396 |
| | 10.358.868 | 1.079.632 | 142.560 | 11.581.060 | 5.816.510 | 686.419 | 262.089 | 6.765.018 |

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2019 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

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

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

6. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. oraz 31 marca 2019 r. obejmują następujące kwoty:

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 |
|--|--|--|
| | <i>(niebadane)</i> | <i>(niebadane)</i> |
| Koszty administracyjne | 10.975 | 13.482 |
| Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji (*) | (4.833) | 5.981 |
| | 6.142 | 19.463 |

(*) Bezgotówkowa korekta wartości godziwej jest pod wpływem zmiany ceny akcji

7. Koszty finansowe

Koszty finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. oraz 31 marca 2019 r. obejmują następujące kwoty:

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 |
|---|--|--|
| | <i>(niebadane)</i> | <i>(niebadane)</i> |
| Koszty finansowe związane z kredytami, pożyczkami i obligacjami | 35.519 | 32.102 |
| Koszty finansowe związane ze zobowiązaniem z tytułu leasingu | 2.230 | 2.263 |
| | 37.749 | 34.365 |

8. Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości posiadanych przez Grupę zalicza się powierzchnie biurowe i centra handlowe, w tym także nieruchomości w budowie. (Proszę patrzeć notę 16 ujawniającą kwestię niepewności wyceny aktywów wynikającą z wpływu Covid-19):

Na saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

| | 31 marca 2020 | 31 grudnia 2019 |
|---|--------------------|------------------|
| | <i>(niebadane)</i> | <i>(badane)</i> |
| Ukończone nieruchomości inwestycyjne | 9.114.588 | 8.530.576 |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie | 380.486 | 358.055 |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną | 574.273 | 490.907 |
| Prawo do użytkowania wieczystego gruntów | 198.093 | 189.439 |
| Razem | 10.267.440 | 9.568.977 |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 31 marca 2020 roku (niebadane) oraz 31 grudnia 2019 roku (badane) kształtowały się następująco:

| | Prawo do użytkowania gruntów | Poziom 2 | Poziom 3 | Razem |
|--|------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Wartość bilansowa na 1 stycznia 2019 roku | - | 5.922.463 | 3.163.729 | 9.086.192 |
| Skapitalizowane wydatki | - | 59.076 | 487.587 | 546.663 |
| Rozpoznanie prawa użytkowania wieczystego gruntów | 194.966 | - | - | 194.966 |
| Aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów | - | 5.355 | 62.575 | 67.930 |
| Umorzenie prawa do wieczystego użytkowania gruntów | (1.895) | - | - | (1.895) |
| Przeklasyfikowane do aktywów przeznaczonych na własny użytek, netto | - | (3.864) | (1.294) | (5.158) |
| Sprzedaż | (3.060) | (188.996) | (30.301) | (222.357) |
| Efekt różnic kursowych z przeliczenia | (572) | (61.680) | (35.112) | (97.364) |
| Wartość bilansowa na 31 grudnia 2019 roku | 189.439 | 5.732.354 | 3.647.184 | 9.568.977 |
| Reklasyfikacja | - | (29.389) | 29.389 | - |
| Skapitalizowane wydatki | - | 10.902 | 73.173 | 84.075 |
| Aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów | - | (11.092) | (12.998) | (24.090) |
| Przedpłacone prawo użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym | (1.608) | - | - | (1.608) |
| Umorzenie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym | (454) | - | - | (454) |
| Zwiększenie | 415 | - | - | 415 |
| Efekt różnic kursowych z przeliczenia | 10.301 | 373.198 | 256.626 | 640.540 |
| Wartość bilansowa na 31 marca 2020 roku | 198.093 | 6.075.973 | 3.993.374 | 10.267.440 |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 |
|--|--|--|
| Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych | (26.012) | 5.905 |
| Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie | 642 | 18.582 |
| Odwrocenie odpisu/(odpis z tytułu utraty wartości) | - | 4.925 |
| Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych | (25.370) | 29.412 |
| Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową | (46) | - |
| Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową) | (519) | (512) |
| Sprzedane aktywa | (382) | - |
| Razem | (26.317) | 28.900 |

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 marca 2020 roku (niebadane) przedstawiono poniżej:

| Kraj | Wartość księgowa | GLA w tysiącach | Poziom wynajęcia | Aktualna stawka czynszu | ERV | Poziom wartości godziwej |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------|-------------|--------------------------|
| | PLN tys. | mkw | % | PLN/mkw | PLN/mkw | |
| Polska (nieruchomości handlowe) | 2.264.177 | 113 | 92% | 94,7 | 93,8 | 2 |
| Polska (nieruchomości biurowe) | 1.815.585 | 196 | 93% | 62,2 | 60,9 | 2 |
| Belgrad (nieruchomości biurowe) | 1.258.611 | 122 | 96% | 72,6 | 72,2 | 3 |
| Belgrad (nieruchomości handlowe) | 529.432 | 35 | 97% | 87,3 | 84,3 | 3 |
| Budapeszt (nieruchomości biurowe) | 1.129.294 | 118 | 97% | 59,7 | 61,8 | 2 |
| Bukareszt (nieruchomości biurowe) | 866.917 | 67 | 94% | 83,0 | 83,9 | 2 |
| Zagrzeb (nieruchomości handlowe) | 477.136 | 35 | 99% | 89,0 | 86,9 | 3 |
| Zagrzeb (nieruchomości biurowe) | 111.531 | 11 | 91% | 57,5 | 63,1 | 3 |
| Sofia (nieruchomości biurowe) | 167.525 | 16 | 100% | 60,9 | 60,9 | 3 |
| Sofia (nieruchomości handlowe) | 494.380 | 33 | 96% | 93,8 | 89,9 | 3 |
| Razem | 9.114.588 | 746 | 95% | 73,9 | 73,5 | |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2019 roku (badane) przedstawiono poniżej:

| Kraj | Wartość księgowa | GLA w tysiącach | Poziom wynajęcia | Aktualna stawka czynszu | ERV | Poziom wartości godziwej |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------|-------------|--------------------------|
| | PLN tys. | mkw | % | PLN/mkw | PLN/mkw | |
| Polska (nieruchomości handlowe) | 2.118.050 | 113 | 94% | 93,3 | 93,3 | 2 |
| Polska (nieruchomości biurowe) | 1.698.665 | 196 | 92% | 61,9 | 60,6 | 2 |
| Belgrad (nieruchomości biurowe) | 1.120.330 | 117 | 98% | 72,6 | 71,3 | 3 |
| Belgrad (nieruchomości handlowe) | 508.039 | 35 | 97% | 89,4 | 92,4 | 3 |
| Budapeszt (nieruchomości biurowe) | 1.104.736 | 125 | 97% | 55,4 | 59,7 | 2 |
| Bukareszt (nieruchomości biurowe) | 810.895 | 67 | 96% | 81,7 | 83,4 | 2 |
| Zagrzeb (nieruchomości handlowe) | 446.342 | 35 | 99% | 89,0 | 86,4 | 3 |
| Zagrzeb (nieruchomości biurowe) | 104.333 | 11 | 89% | 57,2 | 62,8 | 3 |
| Sofia (nieruchomości biurowe) | 156.713 | 16 | 99% | 60,2 | 60,6 | 3 |
| Sofia (nieruchomości handlowe) | 462.473 | 33 | 98% | 91,5 | 89,4 | 3 |
| Razem | 8.530.576 | 748 | 95% | 73,1 | 73,1 | |

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 marca 2020 roku (niebadane) zostały zaprezentowane poniżej:

| | Wartość księgowa | Szacowana powierzchnia (GLA) |
|---------------------|------------------|------------------------------|
| | PLN tys. | Mkw |
| Sofia (ABC II) | 113.261 | 18 |
| Budapeszt (Pillar) | 187.104 | 29 |
| Zagrzeb (Matrix II) | 80.121 | 11 |
| Razem | 380.486 | 58 |

Informacje dotyczące gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 grudnia 2019 roku zostały zaprezentowane poniżej:

| | Wartość księgowa | Szacowana powierzchnia (GLA) |
|--------------------------|------------------|------------------------------|
| | PLN tys. | Mkw |
| Belgrad (Green Heart N3) | 43.905 | 5 |
| Sofia (ABC II) | 88.023 | 18 |
| Budapeszt (Pillar) | 155.862 | 29 |
| Zagrzeb (Matrix I) | 70.265 | 11 |
| Razem | 358.055 | 63 |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 31 marca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawiono poniżej:

| | 31 marca 2020 <i>(niebadane)</i> | 31 grudnia 2019 <i>(badane)</i> |
|--------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Polska | 173.921 | 162.453 |
| Serbia | 44.754 | 30.031 |
| Węgry | 147.235 | 108.157 |
| Rumunia | 70.133 | 64.968 |
| Chorwacja | 65.448 | 60.032 |
| Bułgaria | 2.777 | |
| Razem | 504.268 | 425.641 |

Informacje dotyczące wartości księgowej gruntów przeznaczonych pod nieruchomości inwestycyjne (w perspektywie długoterminowej) na dzień 31 marca 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku zostały zaprezentowane poniżej:

| | 31 marca 2020 roku <i>(niebadane)</i> | 31 grudnia 2019 roku <i>(badane)</i> |
|--------------------|--|---|
| Polska | 36,277 | 33.936 |
| Węgry | 15,478 | 14.479 |
| Bułgaria | 8,649 | 8.091 |
| Ukraina | 9,601 | 8.760 |
| Razem | 70.005 | 65.266 |
| Łączna suma | 574.273 | 490.907 |

9. Udziały niekontrolujące

Spółka zależna Spółki, która posiada Avenue Mall (Euro Structor d.o.o.), udzieliła w roku 2018 swoim akcjonariuszom pożyczki proporcjonalnej do ich udziałów w spółce zależnej. Kwota główna pożyczki i odsetki zostaną spłacone do 30 listopada 2022 r. W przypadku podjęcia przez Euro Structor uchwały o wypłacie dywidendy, Euro Structor ma prawo do potrącenia dywidendy z tytułu niespłaconego kredytu. W przypadku, gdy akcjonariusz zamierza sprzedać swój udział w Euro Structor, pożyczka będzie spłacona w momencie sprzedaży.

Podsumowana informacja finansowa istotnych udziałów mniejszościowych na dzień 31 marca 2020 roku (niebadane) została przedstawiona poniżej:

| | Avenue Mall | Pozostałe projekty | Razem |
|-------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|
| NCI w kapitale | 112.005 | (47.139) | 64.866 |
| Pożyczki otrzymane od NCI | - | 37.980 | 37.980 |
| Pożyczki udzielone NCI | (50.276) | - | (50.276) |
| Razem na 31 marca 2020 | 61.729 | (9.159) | 52.570 |
| Udział NCI w zysku (stracie) | 1.338 | (469) | 869 |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

10. Depozyty krótkoterminowe

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

11. Instrumenty pochodne

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

Zmiany w instrumentach pochodnych za lata zakończone 31 marca 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku przedstawiały się następująco:

| | 31 marca 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|---|--------------------|----------------------|
| Wartość godziwa na początek roku | (25.913) | (24.179) |
| Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach | (1.374) | (1.986) |
| Ujęte w rachunku zysków i strat | (14.416) | - |
| Efekt różnic kursowych z przeliczenia | (2.627) | 252 |
| Wartość godziwa na koniec roku | (44.330) | (25.913) |

Więcej informacji dotyczących instrumentów pochodnych znajduje się w notcie 37.

12. VAT i inne należności z tytułu podatków

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

13. Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania

Saldo zobowiązań handlowych i pozostałych spadło z 158,8 milionów złotych do 154,3 milionów złotych w okresie zakończonym 31 marca 2020 r.

Większość zobowiązań dotyczy działalności budowlanej w Ada Mall, Green Heart, ABC, Pillar i Matrix, które są planowane do finansowania głównie z pożyczek długoterminowych.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

14. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

| | 31 marca 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|---|--------------------|----------------------|
| Obligacje seria 2022-2023 | 225.298 | 222.038 |
| Obligacje seria 0320 | - | 79.510 |
| Obligacje seria 0620 | 184.113 | 170.638 |
| Obligacje seria 1220 | 46.456 | 43.083 |
| Obligacje seria 0321 | 93.541 | 88.309 |
| Obligacje seria 0422 | 43.729 | 40.520 |
| Kredyt Santander (Globis Poznań) | 79.310 | 74.860 |
| Kredyt Santander (Korona Business Park) | 195.808 | 184.653 |
| Kredyt PKO BP (Pixel) | 89.821 | 84.748 |
| Kredyt Santander (Globis Wrocław) | 99.636 | 93.947 |
| Kredyt Berlin Hyp (Corius) | 46.857 | 44.195 |
| Kredyt Pekao (Sterlinga) | 70.702 | 66.701 |
| Kredyt Pekao (Galeria Północna) | 858.810 | 808.706 |
| Kredyt PKO BP (Artico) | 64.784 | 61.148 |
| Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska) | 586.249 | - |
| Kredyt Pekao (Galeria Jurajska) | - | 358.293 |
| Kredyt Berlin Hyp (UBP) | 196.045 | 184.321 |
| Kredyt ING (Francuska) | 97.610 | 91.886 |
| Kredyt OTP (Centre Point) | 232.281 | 219.211 |
| Kredyt CIB (Metro) | 64.429 | 61.480 |
| Kredyt Erste (Spiral) | 84.805 | 87.695 |
| Kredyt OTP (Duna) | 180.130 | 169.995 |
| Kredyt Erste (GTC House) | 69.596 | 65.768 |
| Kredyt Erste (19 Avenue) | 101.316 | 95.833 |
| Kredyt OTP (BBC) | 98.280 | 92.793 |
| Kredyt Intesa Bank (Green Heart) | 247.395 | 228.434 |
| Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one) | 171.553 | 162.453 |
| Kredyt Intesa Bank (Ada Mall) | 276.698 | 262.200 |
| Kredyt Erste (Citygate) | 338.363 | 319.869 |
| Kredyt Transilvania (Cascade) | 18.473 | 17.537 |
| Kredyt Alpha Bank (Premium) | 69.445 | 67.595 |
| Kredyt OTP (Mall of Sofia) | 257.260 | 243.267 |
| Kredyt UniCredit (ABC I) | 88.997 | 84.318 |
| Kredyt UniCredit (ABC II) | 28.129 | 9.441 |
| Kredyt Erste (Matrix) | 65.348 | 48.909 |
| Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall) | 207.130 | 195.891 |
| Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych | 37.980 | 35.273 |
| Odroczone koszty pozyskania finansowania | (33.068) | (28.822) |
| | 5.583.309 | 5.136.696 |

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

| | 31 marca 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|--|--------------------|----------------------|
| Krótkoterminowa część: | | |
| Obligacje seria 2022-2023 | 5.299 | 2.040 |
| Obligacje seria 0320 | - | 79.510 |
| Obligacje seria 0620 | 184.113 | 170.638 |
| Obligacje seria 1220 | 46.456 | 43.083 |
| Obligacje seria 0321 | 93.541 | 1.035 |
| Obligacje seria 0422 | 755 | 320 |
| Kredyt Santander (Globis Poznań) | 2.863 | 1.912 |
| Kredyt Santander (Korona Business Park) | 6.350 | 5.941 |
| Kredyt PKO BP (Pixel) | 89.821 | 2.883 |
| Kredyt Berlin Hyp (UBP) | 3.961 | 3.705 |
| Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska) | 22.192 | - |
| Kredyt Pekao (Galeria Jurajska) | - | 358.293 |
| Kredyt Santander (Globis Wrocław) | 3.155 | 2.951 |
| Kredyt Berlin Hyp (Corius) | 1.557 | 1.457 |
| Kredyt Pekao (Sterlinga) | 2.390 | 2.236 |
| Kredyt PKO BP (Artico) | 2.322 | 2.172 |
| Kredyt Pekao (Galeria Północna) | 22.762 | 21.292 |
| Kredyt ING (Francuska) | 97.610 | 91.886 |
| Kredyt OTP (Centre Point) | 8.226 | 7.695 |
| Kredyt OTP (Duna) | 6.378 | 5.966 |
| Kredyt CIB (Metro) | 5.322 | 61.480 |
| Kredyt Erste (Spiral) | 6.137 | 6.158 |
| Kredyt Erste (GTC House) | 2.841 | 2.657 |
| Kredyt Erste (19 Avenue) | 4.525 | 4.233 |
| Kredyt Intesa Bank (Green Heart) | 11.631 | 10.079 |
| Kredyt OTP (BBC) | 3.665 | 3.428 |
| Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one) | 8.435 | 7.891 |
| Kredyt Intesa Bank (Ada Mall) | 15.451 | 14.117 |
| Kredyt OTP (Mall of Sofia) | 11.190 | 10.463 |
| Kredyt UniCredit (ABC I) | 4.324 | 4.258 |
| Kredyt UniCredit (ABC II) | 3.915 | 247 |
| Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall) | 9.105 | 8.517 |
| Kredyt Erste (Matrix) | 2.640 | 2.231 |
| Kredyt Alpha Bank (Premium) | 4.666 | 4.365 |
| Kredyt Transilvania (Cascade) | 1.092 | 1.023 |
| Kredyt Erste (City Gate) | 14.558 | 13.491 |
| | 709.248 | 959.653 |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

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

| | 31 marca 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|---|--------------------|----------------------|
| Długoterminowa część: | | |
| Obligacje seria 0320 | - | 79.543 |
| Obligacje seria 0620 | - | 172.000 |
| Obligacje seria 1220 | - | 43.447 |
| Obligacje seria 0321 | - | 88.124 |
| Obligacje seria 2022-2023 | 219.999 | - |
| Obligacje seria 0422 | 42.974 | - |
| Kredyt Santander (Globis Poznań) | 76.447 | - |
| Kredyt Santander (Korona Business Park) | 189.458 | 186.452 |
| Kredyt PKO BP (Pixel) | - | 85.571 |
| Kredyt Santander (Globis Wrocław) | 96.481 | 94.862 |
| Kredyt Pekao (Neptun Office Center) | - | 84.921 |
| Kredyt Berlin Hyp (Corius) | 45.300 | 44.630 |
| Kredyt Pekao (Sterlinga) | 68.312 | 67.351 |
| Kredyt Pekao (Galeria Północna) | 836.048 | 816.587 |
| Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska) | 564.057 | - |
| Kredyt Pekao (Galeria Jurajska) | - | 361.785 |
| Kredyt Berlin Hyp (UBP) | 192.084 | 121.303 |
| Kredyt PKO BP (Artico) | 62.462 | - |
| Kredyt ING (Francuska) | - | 92.781 |
| Kredyt OTP (Centre Point) | 224.055 | 172.039 |
| Kredyt OTP (Duna) | 173.752 | 102.491 |
| Kredyt CIB (Metro) | 59.107 | 62.088 |
| Kredyt Erste (Spiral) | 78.668 | 91.035 |
| Kredyt Erste (GTC White House) | - | 31.940 |
| Kredyt Erste (GTC House) | 66.755 | 47.029 |
| Kredyt Erste (19 Avenue) | 96.791 | 96.772 |
| Kredyt Intesa Bank (Green Heart) | 235.764 | 132.861 |
| Kredyt Intesa Bank (Ada Mall) | 261.247 | 111.280- |
| Kredyt OTP (BBC) | 94.615 | 93.697 |
| Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one) | 163.118 | 106.524 |
| Kredyt Erste (City Gate) | 323.805 | 323.037 |
| Kredyt Alpha Bank (Premium) | 64.779 | 69.126 |
| Kredyt Transilvania (Cascade) | 17.381 | 18.800 |
| Kredyt OTP (Mall of Sofia) | 246.070 | 245.638 |
| Kredyt UniCredit (ABC I) | 84.673 | 15.730 |
| Kredyt UniCredit (ABC II) | 24.214 | - |
| Kredyt Zagrabecka Banka (Avenue Mall) | 198.025 | 197.800 |
| Kredyt Erste (Matrix) | 62.708 | - |
| Pożyczki od udziałów niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych | 37.980 | 42.002 |
| Odroczone koszty pozyskania finansowania | (33.068) | (27.395) |
| | 4.874.061 | 4.271.851 |

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

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

W umowach finansowania zawartych z bankami, Spółka zobowiązuje się do dotrzymania określonych warunków kredytowych wymaganych tymi umowami; główne warunki to: utrzymanie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (Loan-to-Value, „LTV”) i wskaźnika Obsługi Zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio) przez spółkę będącą właścicielem projektu.

Ponadto, wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w budowie, które były finansowane przez pożyczkodawcę zostały zastawione w celu zabezpieczenia długoterminowych kredytów od banków. O ile nie zaznaczono inaczej, wartość godziwa zastawionych aktywów przekracza wartość bilansową powiązanych pożyczek.

Pożyczka otrzymana przez Spiral jest nominowana w forintach węgierskich (HUF).

Na dzień 31 marca 2020 r. nie doszło do naruszenia kowenantów pożyczek i obligacji. Informacje dotyczące naruszenia warunków pożyczki na 30 czerwca 2020 roku znajdują się w nocie 16.

Zmiany w długoterminowych kredytach i obligacjach za lata zakończone 31 marca 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku przedstawiały się następująco:

| | 31 marca 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|---|-----------------------|-------------------------|
| Saldo na początek roku (bez uwzględnienia odroczonej kosztów zadłużenia) | 5.165.518 | 4.823.393 |
| Wpłaty | 596.731 | 1.136.907 |
| Spłaty | (490.179) | (655.707) |
| Transakcje z udziałowcem niekontrolującym | - | (7.672) |
| Zmiana naliczonych odsetek | 4.638 | 1.693 |
| Dekonsolidacja Neptuna | - | (85.595) |
| Kapitalizacja odsetek | - | 5.179 |
| Różnice kursowe | 339.669 | (52.680) |
| Saldo na koniec roku (bez uwzględnienia odroczonej kosztów zadłużenia) | 5.616.377 | 5.165.518 |

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

| | 31 marca 2020 roku (niebadane) | 31 grudnia 2019 roku (badane) |
|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Pierwszy rok | 833 | 1.069 |
| Drugi rok | 710 | 805 |
| Trzeci rok | 938 | 847 |
| Czwarty rok | 997 | 843 |
| Piąty rok | 1.689 | 1.150 |
| Kolejne okresy | 888 | 835 |
| | 6.055 | 5.549 |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

15. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo użytkowania gruntów

Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują opłaty leasingowe za grunty w wieczystym użytkowaniu gruntów pod nieruchomości inwestycyjne i grunty mieszkaniowe. Prawa użytkowania gruntów na dzień 31 marca 2020 r. przedstawiały się następująco:

| | Ukończone nieruchomości inwestycyjne | Nieruchomości inwestycyjne w budowie | Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną | Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową | Rzeczowe aktywa trwałe | Razem |
|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|---|------------------------|----------------|
| Kraj | | | | | | |
| Polska | 49.465 | - | 101.293 | - | - | 150.758 |
| Rumunia | 30.364 | - | - | - | - | 30.364 |
| Serbia | 16.971 | - | - | - | - | 16.971 |
| Chorwacja | - | - | - | 5.408 | - | 5.408 |
| Bulgaria | - | - | - | - | 728 | 728 |
| Węgry | - | - | - | - | 264 | 264 |
| Saldo na 31 Marca 2020 | 96.800 | - | 101.293 | 5.408 | 992 | 204.493 |

Prawa użytkowania gruntów na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawiały się następująco:

| | Ukończone nieruchomości inwestycyjne | Nieruchomości inwestycyjne w budowie | Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną | Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową | Rzeczowe aktywa trwałe | Razem |
|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|---|------------------------|----------------|
| Kraj | | | | | | |
| Polska | 49.603 | - | 94.738 | - | - | 144.341 |
| Rumunia | 29.316 | - | - | - | - | 29.316 |
| Serbia | 15.356 | 426 | - | - | - | 15.782 |
| Chorwacja | - | - | - | 5.097 | - | 5.097 |
| Bulgaria | - | - | - | - | 762 | 762 |
| Węgry | - | - | - | - | 298 | 298 |
| Saldo na 31 grudnia 2019 | 94.275 | 426 | 94.738 | 5.097 | 1.060 | 195.596 |

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

15. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo użytkowania gruntów (ciąg dalszy)

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 marca 2020 r. przedstawiały się następująco:

| | Ukończone nieruchomości inwestycyjne | Nieruchomości inwestycyjne w budowie | Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną | Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową | Rzeczowe aktywa trwałe | Razem | Stopa dyskontowa |
|-------------------------------|--|--|---|---|---------------------------|----------------|---------------------|
| Kraj | | | | | | | |
| Polska | 49.465 | - | 97.111 | - | - | 146.576 | 4.2% |
| Rumunia | 30.364 | - | - | - | - | 30.364 | 5.7% |
| Serbia | 16.971 | - | - | - | - | 16.971 | 7.6% |
| Chorwacja | - | - | - | 5.335 | - | 5.335 | 4.4% |
| Bulgaria | - | - | - | - | 628 | 628 | 4.5% |
| Węgry | - | - | - | - | 259 | 259 | 3.9% |
| Saldo na 31 Marca 2020 | 96.800 | - | 97.111 | 5.335 | 887 | 200.133 | |

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawiały się następująco:

| | Ukończone nieruchomości inwestycyjne | Nieruchomości inwestycyjne w budowie | Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną | Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową | Rzeczowe aktywa trwałe | Razem | Stopa dyskontowa |
|-------------------------------------|--|--|---|---|------------------------------|----------------|---------------------|
| Kraj | | | | | | | |
| Polska | 49.603 | - | 96.779 | - | - | 146.382 | 4,2% |
| Rumunia | 29.316 | - | - | - | - | 29.316 | 5,7% |
| Serbia | 15.356 | 426 | - | - | - | 15.782 | 7,6% |
| Chorwacja | - | - | - | 5.217 | - | 5.217 | 4,4% |
| Bulgaria | - | - | - | - | 762 | 762 | 4,5% |
| Węgry | - | - | - | - | 263 | 263 | 3,9% |
| Saldo na 31 grudnia 2019 | 94.275 | 426 | 96.779 | 5.217 | 1.025 | 197.722 | |

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

15. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo użytkowania gruntów (ciąg dalszy)

Zobowiązania z tytułu leasingu zostały zdyskontowane przy użyciu stóp dyskontowych mających zastosowanie do długoterminowych pożyczek w walutach lokalnych w krajach, w których znajdują się aktywa.

Zmiany wartości prawa użytkowania gruntów za trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku przedstawiały się następująco:

| | 31 marca 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|--|-----------------------|-------------------------|
| Saldo na 31 grudnia 2018 roku | 195.596 | - |
| Rozpoznanie aktywów z tytułu prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym | - | 200.201 |
| Rozpoznanie prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych | 415 | 1.173 |
| Umorzenie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym | (493) | (2.140) |
| Przedpłacone prawo użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym | (1.608) | - |
| Sprzedaż | - | (3.060) |
| Różnice kursowe | 10.583 | (578) |
| Saldo na 31 marca 2019 roku | 204.493 | 195.596 |

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za trzy miesiące zakończone 31 marca 2020 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku przedstawiały się następująco:

| | 31 marca 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|---|-----------------------|-------------------------|
| Saldo na 31 grudnia 2018 roku | 197.722 | - |
| Rozpoznanie zobowiązań z tytułu leasingu dla gruntów w użytkowaniu wieczystym | - | 200.201 |
| Rozpoznanie prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych | 415 | 1.173 |
| Płatności użytkowania wieczystego | (389) | (7.474) |
| Zmiana stanu rezerw na sporne kwoty użytkowania wieczystego | (1.457) | (1.513) |
| Zmiana naliczonych odsetek | (61) | 7.809 |
| Sprzedaż | - | (3.060) |
| Różnice kursowe | 3.903 | 586 |
| Saldo na 31 marca 2019 roku | 200.133 | 197.722 |

16. Covid 19

W okresie od połowy marca 2020 r. do połowy maja 2020 r. samorządy w sześciu krajach, w których prowadzimy działalność wdrożyły rygorystyczne środki w celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa COVID-19, obejmujące m.in. zamknięcie wszystkich sklepów za wyjątkiem tych, które sprzedają towary pierwszej potrzeby (takie jak sklepy spożywcze, inne sklepy z żywnością oraz apteki). Powyższe środki zostały wprowadzone szybko i skuteczne, skutkując niską liczbą zakażeń wirusem COVID-19 i ofiar śmiertelnych w Europie Środkowo-Wschodniej.

W terminie od połowy maja 2020 r. rozpoczęto stopniowe łagodzenie ograniczeń. Rządy poszczególnych państw przyjmują różne plany w celu zniesienia ograniczeń, w większości przewidujące stopniowe ich wycofywanie.

Rządy państw w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, w których Grupa prowadzi działalność, przyjęły przepisy mające na celu zapewnienie pomocy najemcom, począwszy od umożliwienia odroczenia płatności czynszu dla przedsiębiorstw dotkniętych wirusem COVID-19, po udzielenie pomocy finansowej przez państwo, polegającej na pokryciu części kosztów ich działalności na okres obowiązywania ograniczeń.

Grupa podobnie jak wielu innych wynajmujących na rynku, prowadzi aktywny dialog z najemcami dotyczący wyników ich działalności biznesowej i zdolności do regulowania zobowiązań. Średnia skuteczność Grupy w zakresie ściągania należności zazwyczaj wynosi ponad 99%. Ściągnięto ponad 93% czynszu i innych opłat zafakturowanych w I kwartale 2020 r..

Na dzień bilansowy utrata przychodów z czynszów i przychodów z tytułu usług poprzez COVID-19 wyniosła 8.905 tysięcy złotych (2.060 tysięcy euro).

Zespół zarządzania aktywami prowadzi bliską współpracę z najemcami w celu utrzymania trwałych, długoterminowych relacji. Wszelkie rabaty będą uzgadniane indywidualnie dla każdego przypadku, w oparciu o dokładną analizę sytuacji finansowej najemców, wskaźnika kosztów najmu i innych czynników, a ich głównym celem będzie podtrzymanie działania środowiska sprzedaży detalicznej w perspektywie długoterminowej.

Grupa prowadzi ostrożną politykę finansową, utrzymując wskaźnik dźwigni finansowej na konserwatywnym poziomie (44,8% na dzień 31 marca 2020 r.) oraz zapewniając sobie wysoki poziom płynności. W reakcji na ostatnie wydarzenia Spółka aktywnie wdrożyła różnorodne środki mające na celu optymalizację kosztów, w tym:

- ograniczenie niekrytycznych wydatków operacyjnych, szczególnie w okresie, w którym większość sprzedawców detalicznych w centrach handlowych nie prowadziła działalności i nie inwestowała kapitału;
- odroczenie projektów budowlanych, wobec których nie podjęto wiążących zobowiązań;
- odroczenie wydatków inwestycyjnych, poza niezbędnymi;
- zatrzymanie wszystkich zysków wypracowanych przez Spółkę w 2019 roku oraz propozycję niewypłacenia dywidendy za 2019 rok.

16. Covid 19 (ciąg dalszy)

Grupa planuje dotrzymania zobowiązań w zakresie obsługi zadłużenia. Według stanu na dzień 31 marca 2020 r. Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 894,8 tysięcy złotych (196,6 tysięcy euro).

Wyceny

Niezależnie od powyższego, na dzień 31 marca 2020 r. Grupa otrzymała pisma od rzeczoznawców potwierdzające, że wyceny jej aktywów na dzień 31 grudnia 2019 r. są nadal zasadniczo ważne we wszystkich istotnych aspektach, jednak podlegają istotnej niepewności co do ich wartości, która nie została jeszcze oceniona.

Zwiększona niepewność może znaleźć odzwierciedlenie w przyszłości w niższych wycenach aktywów i zwiększonej zmienności na rynkach finansowych, a także może wpłynąć na spełnianie przez Grupę covenantów. Chociaż dokładny efekt COVID-19 jest nieznanym, oczywistym jest, że stwarza on znaczne ryzyko zmniejszenia dochodów, zwiększenia stóp kapitalizacji, wzrostu kosztów windykacji i zmienności kursów walutowych.

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

Grupa otrzymała wycenę aktywów na dzień 30 czerwca 2020 roku, która wskazuje na stratę w wysokości około 277 milionów złotych (62 mln EUR) (podlega istotnej niepewności co do ich wartości) związaną głównie z nieruchomościami handlowymi.

W umowach finansowych z bankami, dotyczących danych aktywów, Grupa zobowiązuje się do przestrzegania określonych warunków finansowych wymienionych w tych umowach; głównymi zobowiązaniami są: utrzymywanie wskaźników pokrycia kredytu do wartości aktywów oraz wskaźnika pokrycia zadłużenia w spółce, która prowadzi projekt.

Dla kredytu w wysokości 188,7 mln euro udzielonego przez Bank Pekao SA spółce zależnej GTC prowadzącej projekt Galeria Północna covenanty w zakresie wskaźników LTV (kredyt do wartości), oraz DSCR (wskaźnik pokrycia zadłużenia) nie będą spełnione na dzień 30 czerwca 2020 roku. W związku z powyższym, kredyt zostanie przeklasyfikowany na zobowiązanie krótkoterminowe, ze względu na niespełnianie odpowiednich covenantów kredytów. Ponadto Spółka rozpoczęła negocjacje w bankiem finansującym w celu uzyskania uchylenia powyższych covenantów, lub osiągnięcia porozumienia w zakresie poluzowania obecnych covenantów finansowych.

Dla kredytu w wysokości 60,8 mln euro udzielonego przez Banka Intesa ad Beograd, Vseobecna Uverova Banka a.s. oraz Privredna Banka Zagreb d.d. spółce zależnej GTC prowadzącej projekt Ada Mall, covenant w zakresie wskaźnika DSCR, który nie zostałby spełniony, został uchylony przez banki na dzień 30 czerwca 2020 r. do końca czerwca 2021 r.

16. Covid 19 (ciąg dalszy)

Dla kredytu w wysokości 128,8 mln euro udzielonego przez Erste Group Bank AG and Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG spółce zależnej GTC (Galeria Jurajska), covenant w zakresie wskaźnika DSCR, został uchylony na dzień 30 czerwca 2020 r. do końca czerwca 2021 r.

Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu złagodzenie wpływu, jaki może być spowodowany niekorzystną sytuacją na rynku.

17. Podatki

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

18. Kapitał własny i rezerwy

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

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

Akcje fantomowe

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

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

| Cena wykonania (PLN) | Zablokowane | Nabyte | Liczba wyemitowanych akcji |
|----------------------|------------------|----------------|----------------------------|
| 6,11 | 1.751.200 | 300.000 | 2.051.200 |
| 7,02 | - | 50.000 | 50.000 |
| 8,96 | 20.000 | 10.000 | 30.000 |
| Razem | 1.771.200 | 360.000 | 2.131.200 |

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

| Termin wykonania | Liczba wyemitowanych akcji |
|------------------|----------------------------|
| 2020 | 50.000 |
| 2021 | 1.651.200 |
| 2022 | 330.000 |
| 2023 | 100.000 |
| Total | 2.131.200 |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

19. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 |
|---|--|--|
| | <i>(niebadane)</i> | <i>(niebadane)</i> |
| Zysk / (strata) netto przypisana akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN) | 10.717.000 | 84.259.000 |
| Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję | 485.555.122 | 483.536.996 |
| Zysk/(strata) na jedną akcję (PLN) | 0,02 | 0,17 |

Na dzień 31 marca 2020 roku oraz 31 marca 2019 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

20. Zdarzenia po dacie bilansowej

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

W dniu 23 czerwca 2020 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od spółki GTC HOLDING ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG z siedzibą w Budapeszcie na Węgrach („GTC Holding Zmr”) oraz LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. z siedzibą w Amsterdamie w Holandii, posiadający 100% udziałów w kapitale zakładowym GTC Dutch Holdings B.V. („Akcjonariusz Większościowy”), zgodnie z którym Akcjonariusz Większościowy sprzedał wszystkie swoje udziały (298.575.091 akcji Spółki), stanowiące 61,49% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, na rzecz GTC Holding Zmr. Po opisanej powyżej transakcji GTC Holding Zmr posiada pośrednio 298.575.091 akcji Spółki, stanowiących 61,49% udziałów w Spółce.

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 pana Erez Boniel jako członka Zarządu Spółki wygasa ze skutkiem natychmiastowym, za obopólną zgodą.

21. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 28 lipca 2020 roku.



BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Polska

tel.: +48 22 543 16 00
fax: +48 22 543 16 01
e-mail: office@bdo.pl
www.bdo.pl

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

DLA AKCJONARIUSZY ORAZ RADY NADZORCZEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”), której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A, na które składają się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2020 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

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

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

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Przegląd sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych i innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS: 0000729684, REGON: 141222257, NIP: 108-000-42-12. Biura BDO w Polsce: Katowice 40-007, ul. Uniwersytecka 13, tel.: +48 32 661 06 00, katowice@bdo.pl; Kraków 31-548, al. Pokoju 1, tel.: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 60-650, ul. Piątkowska 165, tel.: +48 61 622 57 00, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel.: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich

Wniosek

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

Akapit objaśniający - znacząca niepewność związana z wyceną nieruchomości inwestycyjnych

Zwracamy uwagę, że w nocie 16 dodatkowych not objaśniających do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółka wskazała między innymi na niepewności związane z wyceną nieruchomości inwestycyjnych Grupy. W szczególności, Spółka otrzymała pisma od zewnętrznych rzeczoznawców potwierdzające, że wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2019 r. są nadal zasadniczo ważne na dzień 31 marca 2020 r. we wszystkich istotnych aspektach, jednak podlegają istotnej niepewności co do ich wartości. Dodatkowo, Spółka otrzymała wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2020 r. wskazujące na stratę w wysokości około 277 milionów złotych (62 mln EUR). Według rzeczoznawców wyceny te również podlegają istotnej niepewności co do ich wartości. Nasz wniosek nie został zmodyfikowany w tym zakresie.

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie
wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 3355

w imieniu której biegły rewident
dokonał przeglądu sprawozdania finansowego

Krzysztof Maksymik
Biegły Rewident nr ewid. 11380

dr André Helin
Prezes Zarządu Komplementariusza
Biegły Rewident nr ewid. 90004

Warszawa, 28 lipca 2020 r.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
DNIA 31 MARCA 2020 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

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

| | Nota | 31 marca 2020 (niebadane) | 31 grudnia 2019 (badane) |
|---|------|------------------------------|-----------------------------|
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych | 6 | 5,421,308 | 5.012.496 |
| Instrumenty pochodne | | - | 417 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 1.033 | 1.056 |
| | | 5.422.341 | 5.013.969 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Należności handlowe | | 419 | 579 |
| Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów | | 3.446 | 3.130 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 421.220 | 523.314 |
| | | 425.085 | 527.023 |
| AKTYWA RAZEM | | 5.847.426 | 5.540.992 |

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

| PASYWA | Nota | 31 marca 2020 (niebadane) | 31 grudnia 2019 (badane) |
|---|-------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Kapitał własny | | | |
| Kapitał podstawowy | 9 | 48.556 | 48.556 |
| Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | | 2.448.771 | 2.448.771 |
| Inne kapitały rezerwowe | | (154.854) | (154.854) |
| Efekt wyceny transakcji zabezpieczających | | (21.289) | (19.893) |
| Różnice kursowe z przeliczenia | | 825.862 | 532.530 |
| Zyski zatrzymane | | 1.604.130 | 1.593.413 |
| Kapitał własny razem | | 4.751.176 | 4.448.523 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji | 7 | 486.432 | 554.393 |
| Instrumenty pochodne | | 352 | - |
| Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych | | 12.728 | 1.489 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 8 | 54.127 | 41.099 |
| | | 553.639 | 596.981 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji | 7 | 535,277 | 486.602 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy | | 6,697 | 8.694 |
| Zobowiązania z tytułu podatku VAT | | 637 | 192 |
| | | 542.611 | 495.488 |
| PASYWA RAZEM | | 5.847.426 | 5.540.992 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

| | Nota | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 (niebadane) | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 (niebadane) |
|--|------|---|---|
| Przychody z tytułu zarządzania | 11 | 3.445 | 4.252 |
| Przychody finansowe | 11 | 22.992 | 24.150 |
| Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych | | 70.683 | 74.728 |
| Zysk z tytułu różnic kursowych netto | | - | 521 |
| Pozostałe przychody | | - | 882 |
| Przychody operacyjne razem | | 97.120 | 104.533 |
| Koszty działalności operacyjnej | 5 | (4.231) | (12.953) |
| Koszty finansowe | | (11.247) | (8.477) |
| Strata z tytułu różnic kursowych netto | | (60.348) | - |
| Strata ze sprzedaży spółki zależnej netto | | - | (317) |
| Pozostałe koszty | | (1.262) | (29) |
| Koszty operacyjne razem | | (77.088) | (21.776) |
| Zysk przed opodatkowaniem | | 20.032 | 82.757 |
| Podatek dochodowy | 8 | (9.315) | 1.502 |
| Zysk za okres | | 10.717 | 84.259 |
| Zysk na jedną akcję (w PLN) | 10 | 0,02 | 0,17 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 |
|---|---|---|
| | (niebadane) | (niebadane) |
| Zysk za okres | 10.717 | 84.259 |
| <i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i> | - | - |
| Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających | (1.378) | (4.785) |
| Podatek dochodowy | (18) | 594 |
| Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających | <u>(1.396)</u> | <u>(4.191)</u> |
| Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji | 293.332 | 1.773 |
| <i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i> | 291.936 | (2.418) |
| Łączne całkowite dochody | <u>302.653</u> | <u>81.841</u> |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

| | Kapitał podstawowy | Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | Inne kapitały rezerwowe | Efekt wyceny transakcji zabezpieczających | Różnice kursowe z przeliczenia | Zyski zatrzymane | Razem |
|--|--------------------|---|-------------------------|---|--------------------------------|------------------|------------------|
| Saldo na 1 stycznia 2020 roku | 48.556 | 2.448.771 | (154.854) | (19.893) | 532.530 | 1.593.413 | 4.448.523 |
| Inne całkowite dochody | - | - | - | (1.396) | 293.332 | - | 291.936 |
| Zysk za okres zakończony 31 marca 2020 roku | - | - | - | - | - | 10.717 | 10.717 |
| Całkowity dochód / (strata) za okres | - | - | - | (1.396) | 293.332 | 10.717 | 302.653 |
| Inne | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na 31 marca 2020 roku (niebadane) | 48.556 | 2.448.771 | (154.854) | (21.289) | 825.862 | 1.604.130 | 4.751.176 |
| Saldo na 1 stycznia 2019 roku | 48.354 | 2.432.519 | (154.854) | (17.950) | 578.792 | 1.480.868 | 4.367.729 |
| Inne całkowite dochody | - | - | - | (4.191) | 1.773 | - | (2.418) |
| Zysk za okres zakończony 31 marca 2019 roku | - | - | - | - | - | 84.259 | 84.259 |
| Całkowity dochód / (strata) za okres | - | - | - | (4.191) | 1.773 | 84.259 | 81.841 |
| Inne | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na 31 marca 2019 roku (niebadane) | 48.354 | 2.432.519 | (154.854) | (22.141) | 580.565 | 1.565.127 | 4.449.570 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 |
|--|---|---|
| | (niebadane) | (niebadane) |
| PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ: | | |
| Zysk przed opodatkowaniem | 20.032 | 82.757 |
| Korekty o pozycje: | | |
| Udział w stracie/(zysku) jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych | (70.683) | (74.728) |
| Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto | 60.348 | (521) |
| Przychody finansowe | (22.992) | (24.150) |
| Koszty finansowe | 11.247 | 8.477 |
| Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych | (1.345) | 5.981 |
| Amortyzacja | 61 | 125 |
| Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami | (3.332) | (2.059) |
| Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych | 95 | 30 |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań | (2.058) | (3.103) |
| Otrzymane dywidendy | - | 4.303 |
| Odsetki otrzymane | 122 | 24.199 |
| Odsetki zapłacone | (2.638) | (5.434) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | (7.811) | 17.936 |
| Podatek dochodowy zapłacony w okresie | - | - |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | (7.811) | 17.936 |
| PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ: | | |
| Wydatki na środki trwałe | - | (26) |
| Pożyczki udzielone | (29.043) | (36.306) |
| Umorzenie kapitału zakładowego | - | 32.377 |
| Spląty pożyczek | 2.221 | 131.550 |
| Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej | (26.822) | 127.595 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

| | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2020 <hr/> (niebadane) | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2019 <hr/> (niebadane) |
|--|--|--|
| PRZEPLĄWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ: | | |
| Splata pożyczek i kredytów długoterminowych | (80.707) | (69.867) |
| Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej | (80.707) | (69.867) |
| Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach | 13.246 | 527 |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (102.094) | 76.191 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 523.314 | 133.102 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 421.220 | 209.293 |

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC”) jest międzynarodową korporacją działającą na rynku nieruchomości. Spółka została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. 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.

Głównym akcjonariuszem Spółki jest GTC Dutch Holdings B.V., kontrolowany przez Globalny fundusz Lone Star, który jest w posiadaniu 298.575.091 akcji stanowiących 61,49% kapitału akcyjnego Spółki według stanu na 31 marca 2020 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku, które dnia 28 lipca 2020 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:

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 wartości aktywów Spółki. Choć dokładny efekt koronawirusa nie został jeszcze ustalony, jasne jest, że stwarza on znaczne ryzyko (nota 12).

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości, MSSF nie różnią się od MSSF UE.

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

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

Na dzień 31 marca 2020 r. kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był ujemny i wynosił 117,5 milionów złotych, ponieważ niektóre kredyty, które mają być refinansowane, zostały tymczasowo zaklasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe.

W nawiązaniu do wybuchu epidemii Covid-19, Zarząd przygotował oraz przeanalizował prognozowane przepływy pieniężne Spółki oraz jednostek zależnych oparte na pewnych hipotetycznych, ostrożnych założeniach, w celu dokonania oceny zasadności założenia o kontynuacji działalności w obliczu obecnej sytuacji na rynku. Wspomniana analiza zakłada przyspieszenie spłat przez jednostki zależne pewnych kredytów, negatywny wpływ na wysokość przychodu operacyjnego netto (NOI - net operating income), a także inne zrównoważone działania, 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.

Za wyjątkiem opisanych powyżej zmian, zasady rachunkowości oraz metodologia zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku (opisane zostały w notce 5 do sprawozdania finansowego za 2019 rok). Nie wprowadzono żadnych zmian oraz nie dokonano korekt w stosunku do danych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym za 2019 rok.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

3. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Bezpośredni i pośredni udział Spółki w tych jednostkach na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony poniżej (tabela przedstawia udział efektywny):

Spółki zależne

| Nazwa | Jednostka dominująca | Siedziba | 31 marca 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------------|
| GTC Konstancja Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Korona S.A. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Globis Poznań Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Aeropark Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Globis Wrocław Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Satellite Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Sterlinga Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Karkonoska Sp. z o.o. (2) | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Ortał Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Diego Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Francuska Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC UBP Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Pixel Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Moderna Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Management Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Corius Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Centrum Światowida Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Glorine Investments Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Glorine Investments Sp. z o.o. s.k.a. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Artico Sp. z o.o. | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |
| Julesberg Sp. z o.o. (1) | GTC S.A. | Polska | - | 100% |
| Jowett Sp. z o.o. (2) | GTC S.A. | Polska | 100% | 100% |

(1) Zlikwidowane

(2) W trakcie likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

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

| Nazwa | Jednostka dominująca | Siedziba | 31 marca 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|--|-----------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------------|
| GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary") | GTC S.A. | Węgry | 100% | 100% |
| GTC Duna Kft. | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Vaci Ut 81-85 Kft. | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Riverside Apartmanok Kft. ("Riverside") (1) | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Centre Point I. Kft. ("Centre Point I") | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Centre Point II. Kft. | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Spiral I.Kft. | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| SASAD Resort Kft. ("Sasad") | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Albertfalva Üzletközpont Kft. ("poprzednio 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. ("poprzednio GTC Renaissance Plaza Kft.") | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| VRK Tower Kft | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Amarantan Ltd. | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |

(1) W trakcie likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

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

| Nazwa | Jednostka dominująca | Siedziba | 31 marca 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|--|------------------------|-----------|--------------------|----------------------|
| GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb") | GTC S.A. | Chorwacja | 100% | 100% |
| Euro Structor d.o.o. | GTC S.A. | Chorwacja | 70% | 70% |
| Marlera Golf LD d.o.o. | GTC S.A. | Chorwacja | 80% | 80% |
| Nova Istra Idaeus d.o.o. | Marlera Golf LD d.o.o. | Chorwacja | 80% | 80% |
| GTC Matrix d.o.o. | GTC S.A. | Chorwacja | 100% | 100% |
| GTC Seven Gardens d.o.o. | GTC S.A. | Chorwacja | 100% | 100% |
| Towers International Property S.R.L. | GTC S.A. | Rumunia | 100% | 100% |
| Green Dream S.R.L. | GTC S.A. | Rumunia | 100% | 100% |
| Aurora Business Complex S.R.L. | GTC S.A. | Rumunia | 100% | 71.5% |
| 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. | GTC S.A. | Rumunia | 100% | 100% |
| City Gate S.R.L. | GTC S.A. | Rumunia | 100% | 100% |
| City Rose Park SRL (poprzednio Complexul Residential Colentina S.R.L.) | 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% |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

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

| Nazwa | Jednostka dominująca | Siedziba | 31 marca 2020 roku | 31 grudnia 2019 roku |
|--|--|----------|--------------------|----------------------|
| NRL EAD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| Advance Business Center EAD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen") | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| Dorado 1 EOOD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| GTC Business Park d.o.o. Beograd | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| Demo Invest d.o.o. Novi Beograd | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| Atlas Centar d.o.o. Beograd | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| Commercial Development d.o.o. Beograd | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| Glamp d.o.o. Beograd | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| GTC BBC d.o.o | GTC S.A. | Serbia | 100% | 100% |
| Europort Investment (Cyprus) 1 Limited | GTC S.A. | Cypr | 100% | 100% |
| Europort Ukraine Holdings 1 LLC | Europort Investment (Cyprus) 1 Limited | Ukraina | 100% | 100% |
| Europort Ukraine LLC | Europort Investment (Cyprus) 1 Limited | Ukraina | 100% | 100% |
| Europort Project Ukraine 1 LLC | Europort Investment (Cyprus) 1 Limited | Ukraina | 100% | 100% |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

5. Koszty działalności operacyjnej

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 (niebadane) | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 (niebadane) |
|--|---|---|
| Koszty działalności operacyjnej | 5.576 | 6.972 |
| Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji (*) | (1.345) | 5.981 |
| | 4.231 | 12.953 |

(*) Bezgotówkowa korekta wartości godziwej jest pod wpływem zmiany ceny akcji

6. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

| 31 marca 2020 | Udziały | Pożyczki | Razem |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Polska (1) | 1.552.782 | 452.394 | 2.005.176 |
| Bułgaria (2) | 343.928 | 89.940 | 433.868 |
| Węgry (2) | 513.170 | 622.882 | 1.136.052 |
| Serbia (3) | 451.119 | 386.695 | 837.814 |
| Chorwacja (2) | 261.348 | 231.054 | 492.402 |
| Rumunia (2) | 387.590 | 124.504 | 512.094 |
| Ukraina/Słowacja | - | 3.902 | 3.902 |
| Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych | 3.509.937 | 1.911.371 | 5.421.308 |

| 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 (2) | 486.227 | 578.228 | 1.064.455 |
| Serbia (3) | 422.311 | 336.660 | 758.971 |
| Chorwacja (2) | 241.558 | 212.179 | 453.737 |
| Rumunia (2) | 354.509 | 115.886 | 470.395 |
| Ukraina/Słowacja | - | 3.566 | 3.566 |
| Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych | 3.246.236 | 1.766.260 | 5.012.496 |

Na dzień 31 marca 2020 roku inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

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

- (1) Wzrost salda spowodowany jest głównie deprecjacją złotego polskiego. Dodatkowo, na zmianę salda w dużym stopniu wpłynęły wyniki Spółek zależnych (prawie 49 milionów złotych).
- (2) Wzrost salda spowodowany jest głównie deprecjacją złotego polskiego.
- (3) Wzrost salda spowodowany jest głównie deprecjacją złotego polskiego. Dodatkowo, na zmianę salda w dużym stopniu wpłynęło udzielenie pożyczek (ponad 21 milionów złotych wzrostu netto).

7. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

| | 31 marca 2020 | 31 grudnia 2019 |
|---|------------------|------------------|
| | (niebadane) | (badane) |
| Obligacje 0320 | - | 79.510 |
| Obligacje PLN 2022-2023 | 225.298 | 222.038 |
| Obligacje 0620 | 184.113 | 170.638 |
| Obligacje 1220 | 46.456 | 43.083 |
| Obligacje 0321 | 93.541 | 88.309 |
| Obligacje 0422 | 43.729 | 40.520 |
| Pożyczki od jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz od jednostek współzależnych | 432.654 | 401.412 |
| Odroczone koszty pozyskania finansowania | (4.082) | (4.515) |
| | 1.021.709 | 1.040.995 |

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

| | 31 marca 2020 | 31 grudnia 2019 |
|---|----------------|-----------------|
| | (niebadane) | (badane) |
| Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji: | | |
| Obligacje 0320 | - | 79.510 |
| Obligacje PLN 2022-2023 | 5.299 | 2.040 |
| Obligacje 0620 | 184.113 | 170.638 |
| Obligacje 1220 | 46.456 | 43.083 |
| Obligacje 0321 | 93.541 | 1.035 |
| Obligacje 0422 | 756 | 320 |
| Pożyczki od jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz od jednostek współzależnych | 205.112 | 189.976 |
| | 535.277 | 486.602 |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

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

| | 31 marca 2020 | 31 grudnia 2019 |
|--|----------------------|------------------------|
| | (niebadane) | (badane) |
| Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji: | | |
| Obligacje PLN 2022-2023 | 219.999 | 219.998 |
| Obligacje 0321 | - | 87.274 |
| Obligacje 0422 | 42.973 | 40.200 |
| Pożyczki od jednostek zależnych, stowarzyszonych i od jednostek współzależnych | 227.542 | 211.436 |
| Odroczone koszty pozyskania finansowania | (4.082) | (4.515) |
| | 486.432 | 554.393 |

8. Opodatkowanie

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych i składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

9. Kapitał podstawowy

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

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

Akcje fantomowe

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki są uprawnieni do otrzymania określonych płatności wynikających z akcji fantomowych („phantom shares”) w Spółce .

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

Na dzień 31 marca 2020 roku wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

| Wartość akcji (PLN) | Zablokowane | Nabyte | RAZEM |
|----------------------------|--------------------|---------------|----------------|
| 6,11 | 500.000 | - | 500.000 |
| 7,02 | - | 50.000 | 50.000 |
| Razem | 500.000 | 50.000 | 550.000 |

Do dnia 31 grudnia 2019 roku miały miejsce poniższe emisje akcji fantomowych:

| Termin wykonania | Liczba wyemitowanych akcji |
|-------------------------|-----------------------------------|
| 2020 | 50.000 |
| 2021 | 500.000 |
| Razem | 550.000 |

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

10. Zysk na jedną akcję

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

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 |
|--|---|---|
| | (niebadane) | (niebadane) |
| Zysk okresu przypadający akcjonariuszom (PLN) | 10.717.000 | 84.259.000 |
| Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN) | 485.555.122 | 483.536.996 |
| Zysk na jedną akcję (PLN) | 0,02 | 0,17 |

Na dzień 31 marca 2020 roku oraz 31 marca 2019 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

11. Informacja o przychodach od podmiotów powiązanych

Przychody z tytułu zarządzania są tylko przychodami od jednostek powiązanych.

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

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

12. COVID 19

W okresie od połowy marca 2020 r. do połowy maja 2020 r. samorzady w sześciu krajach, w których prowadzimy działalność wdrożyły rygorystyczne środki w celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa COVID-19, obejmujące m.in. zamknięcie wszystkich sklepów za wyjątkiem tych, które sprzedają towary pierwszej potrzeby (takie jak sklepy spożywcze, inne sklepy z żywnością oraz apteki). Powyższe środki zostały wprowadzone szybko i skutecznie, skutkując niską liczbą zakażeń wirusem COVID-19 i ofiar śmiertelnych w Europie Środkowo-Wschodniej.

W terminie od połowy maja 2020 r. rozpoczęto stopniowe łagodzenie ograniczeń. Rządy poszczególnych państw przyjmują różne plany w celu zniesienia ograniczeń, w większości przewidujące stopniowe ich wycofywanie.

12. COVID 19 (ciąg dalszy)

Spółka prowadzi ostrożną politykę finansową, utrzymując wskaźnik dźwigni finansowej w spółkach zależnych na konserwatywnym poziomie (44,8% na dzień 31 marca 2020 roku na poziomie Grupy) oraz zapewniając sobie wysoki poziom płynności. W reakcji na ostatnie wydarzenia Spółka aktywnie wdrożyła różnorodne środki mające na celu optymalizację kosztów, w tym:

- ograniczenie niekrytycznych wydatków operacyjnych, szczególnie w okresie, w którym większość sprzedawców detalicznych w centrach handlowych nie prowadziła działalności i nie inwestowała kapitału;
- odroczenie projektów budowlanych, wobec których nie podjęto wiążących zobowiązań;
- odroczenie wydatków inwestycyjnych, poza niezbędnymi;
- zatrzymanie wszystkich zysków wypracowanych przez Spółkę w 2019 roku oraz propozycję niewypłacenia dywidendy za 2019 rok.

Spółka planuje dotrzymania zobowiązań w zakresie obsługi zadłużenia. Według stanu na dzień 31 marca 2020 roku Spółka posiada środki pieniężne w wysokości 421,2 tysięcy złotych.

Wyceny

Niezależnie od powyższego, na dzień 31 marca 2020 roku Spółka otrzymała pisma od rzeczoznawców potwierdzające, że wyceny aktywów spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2019 r. są nadal zasadniczo ważne we wszystkich istotnych aspektach, jednak podlegają istotnej niepewności co do ich wartości, która nie została jeszcze oceniona.

Zwiększona niepewność może znaleźć odzwierciedlenie w przyszłości w niższych wycenach aktywów i zwiększonej zmienności na rynkach finansowych, a także może wpłynąć na spełnianie przez Grupę covenantów. Chociaż dokładny efekt COVID-19 jest nieznanym, oczywistym jest, że stwarza on znaczne ryzyko zmniejszenia dochodów, ekspansji stóp kapitalizacji, wzrostu kosztów windykacji i zmienności kursów walutowych.

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 Raportu.

Spółka otrzymała wycenę aktywów na dzień 30 czerwca 2020 roku, która wskazuje na stratę w wysokości około 277 milionów złotych (62 mln EUR) (podlega istotnej niepewności co do ich wartości) dotycząca głównie spółek zależnych z nieruchomościami handlowymi.

W umowach finansowych z bankami, dotyczących danych aktywów, spółki zależne zobowiązują się do przestrzegania określonych warunków finansowych wymienionych w tych umowach; głównymi zobowiązaniami są: utrzymywanie wskaźników pokrycia kredytu do wartości aktywów oraz wskaźnika pokrycia zadłużenia w spółce, która prowadzi projekt.

Dla kredytu w wysokości 188,7 mln euro udzielonego przez Bank Pekao SA spółce zależnej GTC prowadzącej projekt Galeria Północna covenanty w zakresie wskaźników LTV (kredyt do wartości), oraz DSCR (wskaźnik pokrycia zadłużenia) nie będą spełnione na dzień 30 czerwca 2020 roku. Ponadto Spółka rozpoczęła negocjacje w bankiem finansującym w celu uzyskania uchylecia powyższych covenantów, lub osiągnięcia porozumienia w zakresie poluzowania obecnych covenantów finansowych.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2020 roku
(w tysiącach PLN)

12. COVID 19 (ciąg dalszy)

Dla kredytu w wysokości 60,8 mln euro udzielonego przez Banka Intesa ad Beograd, Vseobecna Uverova Banka a.s. oraz Privredna Banka Zagreb d.d. spółce zależnej GTC prowadzącej projekt Ada Mall, covenant w zakresie wskaźnika DSCR, który nie zostałby spełniony, został uchylony przez banki na dzień 30 czerwca 2020 r. do końca czerwca 2021 r.

Dla kredytu w wysokości 128,8 mln euro udzielonego przez Erste Group Bank AG and Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG spółce zależnej GTC (Galeria Jurajska), covenant w zakresie wskaźnika DSCR, został uchylony na dzień 30 czerwca 2020 r. do końca czerwca 2021 r.

Spółka na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu złagodzenie wpływu, jaki może być spowodowany niekorzystną sytuacją na rynku.

13. Zdarzenia po dacie bilansowej

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

W dniu 23 czerwca 2020 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od spółki GTC HOLDING ZÁRTKÖRÜEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG z siedzibą w Budapeszcie na Węgrach („GTC Holding Zmr”) oraz LSREF III GTC INVESTMENTS B.V. z siedzibą w Amsterdamie w Holandii, posiadający 100% udziałów w kapitale zakładowym GTC Dutch Holdings B.V. („Akcjonariusz Większościowy”), zgodnie z którym Akcjonariusz Większościowy sprzedał wszystkie swoje udziały (298.575.091 akcji Spółki), stanowiące 61,49% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, na rzecz GTC Holding Zmr. Po opisanej powyżej transakcji GTC Holding Zmr posiada pośrednio 298.575.091 akcji Spółki, stanowiących 61,49% udziałów w Spółce.

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 pana Erez Boniel jako członka Zarządu Spółki wygasa ze skutkiem natychmiastowym, za obopólną zgodą.

14. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 28 lipca 2020 roku.



BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Polska

tel.: +48 22 543 16 00
fax: +48 22 543 16 01
e-mail: office@bdo.pl
www.bdo.pl

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

DLA AKCJONARIUSZY ORAZ RADY NADZORCZEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A, na które składają się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2020 roku, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

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

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

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Przegląd sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych i innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS: 0000729684, REGON: 141222257, NIP: 108-000-42-12. Biura BDO w Polsce: Katowice 40-007, ul. Uniwersytecka 13, tel.: +48 32 661 06 00, katowice@bdo.pl; Kraków 31-548, al. Pokoju 1, tel.: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 60-650, ul. Piątkowska 165, tel.: +48 61 622 57 00, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel.: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich

Wniosek

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

Akapit objaśniający - znacząca niepewność związana z wyceną nieruchomości inwestycyjnych

Zwracamy uwagę, że w nocie 12 dodatkowych not objaśniających do śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółka wskazała między innymi na niepewności związane z wyceną nieruchomości inwestycyjnych spółek zależnych. W szczególności, Spółka otrzymała pisma od zewnętrznych rzeczoznawców potwierdzające, że wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2019 r. są nadal zasadniczo ważne na dzień 31 marca 2020 r. we wszystkich istotnych aspektach, jednak podlegają istotnej niepewności co do ich wartości. Dodatkowo, Spółka otrzymała wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2020 r. wskazujące na stratę w wysokości około 277 milionów złotych (62 mln EUR). Według rzeczoznawców wyceny te również podlegają istotnej niepewności co do ich wartości. Nasz wniosek nie został zmodyfikowany w tym zakresie.

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie
wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 3355

w imieniu której biegły rewident
dokonał przeglądu sprawozdania finansowego

Krzysztof Maksymik
Biegły Rewident nr ewid. 11380

dr André Helin
Prezes Zarządu Komplementariusza
Biegły Rewident nr ewid. 90004

Warszawa, 28 lipca 2020 r.