

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA OKRESY TRZECH I DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONE 30 WRZEŚNIA 2019 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 14 listopada 2019 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.
W OKRESACH TRZECH I DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH 30 WRZEŚNIA 2019 R.**

Spis treści

Punkt 1. Wprowadzenie	4
Punkt 2. Wybrane dane finansowe.....	5
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	9
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	11
Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	12
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej.....	12
Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej.....	12
Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 września 2019 r. i 31 grudnia 2018 r.	13
Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	14
Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat.....	14
Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. z tym samym okresem roku 2018.	16
Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2019 r. z tym samym okresem roku 2018.	17
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	19
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.	19
Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych.....	20
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	21
Punkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych.....	22
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanych	22
Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym	22
Punkt 9. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	22
Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe	23
Punkt 11. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.....	23

Punkt 1. Wprowadzenie

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

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

Od momentu powstania do dnia 30 września 2019 r. Grupa (i) wybudowała ponad 1,2 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i ponad 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała ponad 550 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 151 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa GTC poprzez swoje jednostki stowarzyszone w Czechach wybudowała i sprzedała ponad 100 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 76 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 30 września 2019 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 46 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 41 budynków biurowych i 5 centr handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 746 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 736 tysięcy m kw.;
- 1 budynek biurowy rozpoznane jako aktywa przeznaczony na sprzedaż; o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 16 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 16 tysięcy m kw.;
- 4 budynków biurowych w budowie o łącznej powierzchni najmu około 63 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 63 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, oraz
- grunty pod zabudowę mieszkaniową przeznaczone na sprzedaż.

Na dzień 30 września 2019 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.030.563 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 88% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 3%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 5%, (iv) aktywa przeznaczone na sprzedaż – 2%, (v) oraz (vi) prawo do użytkowania aktywów - 2% grunty mieszkaniowe – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 99% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 1% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i pod projekty mieszkaniowe.

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 PLGTC0000144, PLGTC0000177, PLGTC0000219, PLGTC0000227, PLGTC0000235, PLGTC0000243, PLGTC0000268, PLGTC0000276 i PLGTC000029; "Sprawozdanie" odnosi się do półrocznego 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; „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 zobowiązań 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.

Punkcie 12 "Główne czynniki ryzyka" w skonsolidowanym raporcie śródrocznym Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 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 okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2019 r. i 2018 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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF pochodzące z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF.

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

(w tys.)	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września				Za okres trzech miesięcy zakończony 30 września			
	2019		2018		2019		2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników								
Przychody z działalności operacyjnej	536.141	124.629	489.865	115.301	187.173	43.347	164.234	38.161
Koszty z działalności operacyjnej	(132.761)	(30.861)	(135.052)	(31.805)	(46.161)	(10.690)	(40.541)	(9.416)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	403.380	93.768	354.813	83.496	141.012	32.657	123.693	28.745
Koszty sprzedaży	(4.723)	(1.098)	(6.655)	(1.566)	(1.567)	(363)	(1.611)	(371)
Koszty administracyjne	(48.220)	(11.209)	(24.449)	(5.753)	(10.581)	(2.442)	(7.146)	(1.654)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości netto	93.601	21.784	134.016	31.331	23.189	5.302	34.013	7.963
Koszty finansowe netto	(107.664)	(25.027)	(93.018)	(21.888)	(38.735)	(8.972)	(33.274)	(7.735)
Zysk/(strata) netto	270.533	62.908	294.089	69.034	86.871	20.061	98.499	22.962
Zysk/(strata) netto na jedną akcję	0,56	0,13	0,61	0,14	0,18	0,04	0,20	0,05
Średnia ważona liczba akcji (nie w tysiącach)	484.357.553	484.357.553	475.538.732	475.538.732	485.555.122	485.555.122	483.536.996	483.536.996
Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych								
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	315.332	73.302	267.939	63.124				
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(51.040)	(11.866)	(444.424)	(104.740)				
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	44.630	10.233	(7.183)	(1.818)				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	663.545	151.716	446.378	104.504				

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	Na dzień 30 września 2019 r.		Na dzień 31 grudnia 2018 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
	Nieruchomości inwestycyjne ukończone i w budowie	9.073.295	2.074.560	8.522.432
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	493.084	112.741	563.760	131.107
Prawo do użytkowania aktywów	193.554	44.255	-	-
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	58.414	13.356	54.601	12.698
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	212.216	48.522	327.643	76.196
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	663.545	151.716	345.961	80.456
Pozostałe	378.228	86.480	320.378	74.506
Aktywa łącznie	11.072.336	2.531.630	10.134.775	2.356.924
Zobowiązania długoterminowe	5.120.377	1.170.746	4.963.331	1.154.262
Zobowiązania krótkoterminowe	1.309.400	299.388	782.025	181.867
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	86.857	19.859	-	-
Kapitał własny	4.555.702	1.041.637	4.389.419	1.020.795
Kapitał podstawowy	48.556	11.007	48.354	10.960

Punkt 3. Prezentacja Grupy i Spółki

Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy

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

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

Od momentu powstania do dnia 30 września 2019 r. Grupa (i) wybudowała ponad 1,2 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i ponad 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała ponad 550 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 151 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa GTC poprzez swoje jednostki stowarzyszone w Czechach wybudowała i sprzedała ponad 100 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 76 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 30 września 2019 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 46 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 41 budynków biurowych i 5 centr handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 746 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 736 tysięcy m kw.;
- 1 budynek biurowy rozpoznane jako aktywa przeznaczony na sprzedaż; o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 16 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 16 tysięcy m kw.;
- 4 budynków biurowych w budowie o łącznej powierzchni najmu około 63 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 63 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, oraz
- grunty pod zabudowę mieszkaniową przeznaczone na sprzedaż.

Na dzień 30 września 2019 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.030.563 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 88% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 3%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 5%, (iv) aktywa przeznaczone na sprzedaż – 2%, (v) oraz (vi) prawo do użytkowania aktywów - 2% grunty mieszkaniowe – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 99% portfela nieruchomości stanowią

kluczowe projekty, a pozostałe 1% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i pod projekty mieszkaniowe.

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 30 września 2019 r. jest przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 r. w *Nocie 4 Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r.:

- spółka Mablethompe Investiti S.R.L. została zlikwidowana,
- spółka River Loft Apartmanok Ltd. została zlikwidowana,
- spółka Galleria Shopping Center S.R.L. została sprzedana.

Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupy

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

Punkt 4. Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r.:

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

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

W marcu 2019 r. Grupa i Raiffeisen Bank podpisały umowę pożyczki na refinansowanie kompleksu biurowego FortyOne w Belgradzie. Grupa zaciągnęła pożyczkę w wysokości 172.000 zł (40.000 EUR).

W kwietniu 2019 r. Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje denominowane w Euro o całkowitej wartości 40.400 zł (9.440 EUR). Obligacje dostały kod ISIN PLGTC0000292.

W kwietniu 2019 r. Grupa ukończyła jeden budynek biurowy w kompleksie Green Heart w Belgradzie.

W maju 2019 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 178,900 zł (41,600 EUR), 0,37 zł na akcje, co umożliwiło akcjonariuszom Spółki wybór pomiędzy otrzymaniem dywidendy w formie objęcia nowych akcji lub otrzymania gotówki. W wyniku czego w czerwcu 2019 r. Spółka wyemitowała 2.018.126 Akcji Serii N na rzecz akcjonariuszy Spółki, i wypłaciła dywidendę w wysokości 162,45 mln zł (37,6 mln euro) w gotówce pozostałym akcjonariuszom.

W maju 2019 r. Grupa zakończyła budowę centrum handlowego Ada Mall w Belgradzie.

W czerwcu 2019 r. Grupa zakończyła budowę biurowca Advance Business Center I w Sofii.

W czerwcu 2019 r. Grupa rozpoczęła budowę biurowca Pillar w Budapeszcie.

W czerwcu 2019 r. Grupa zdecydowała się reklasifikować biurowiec Neptun Office Center (Gdańsk) do aktywów przeznaczonych do sprzedaży, po podpisaniu przedwstępnej umowy sprzedaży. W rezultacie na dzień 30 września 2019 r. budynek ten jest prezentowany są jako aktywo przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości godziwej 193.800 zł (44.300 EUR). Kredyt bankowy został zaprezentowany w ramach zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży, o łącznej wartości księgowej 86.900 zł (19.900 EUR).

W lipcu 2019 r. Grupa i bank OTP podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki Duna Tower i Center Point w Budapeszcie. Łączna pożyczka projektu wzrosła o kwotę 116.000 zł (27.000 EUR) do 400.000 zł (93.000 EUR).

W lipcu 2019 r. Grupa zakończyła budowę biurowca Matrix A w Zagrzebiu i Green Heart N1 w Belgradzie.

W sierpniu 2019 r. Grupa i Erste Bank podpisały umowę pożyczki w kwocie 50.300 zł (11.700 EUR) na budowę Matrix B.

We wrześniu 2019 r. Grupa sprzedała budynek biurowy GTC White House w Budapeszcie za łączną kwotę 304.000 zł (70.700 EUR) i w całości spłaciła pożyczkę bankową związaną z tą inwestycją.

Wydarzenia mające miejsce po 30 września 2019 r.:

W listopadzie 2019 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje, denominowane w złotych, na łączną kwotę 220.000 zł, które mają zostać spłacone w trzech równych transzach od listopada 2022 r. do listopada 2023 r.

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 dziewięciu miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2019 r. oraz 2018 r. odpowiednio 75% i 71% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m² i od stopy wynajęcia. Wysokość czynszu jakiego może zażądać Grupa w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki danego kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu. W okresie dziewięciu

miesiący zakończonych w dniu 30 września 2019 r. oraz 2018 r. odpowiednio 25% oraz 25% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców.

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

W pewnym zakresie na wyniki operacyjne Grupy wpływały jej przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, które w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2018 r. wynosiły 4% łącznych przychodów Grupy. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2019 r. Grupa nie rozpoznała przychodów z tytułu sprzedaży mieszkań. Podaż nowych mieszkań na różnych rynkach, na których Grupa prowadzi działalność, oraz popyt na tych rynkach wpływają na ceny mieszkań. Popyt na mieszkania jest także zależny od wahań stóp procentowych, dostępności kredytów i generalnie rynku hipotecznego. Przykładowo przychody Grupy z nieruchomości mieszkaniowych spadały równomiernie przez ostatnie kilka lat ze względu na spowolnienie sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w połączeniu ze wzrostem upustów, jakich trzeba było udzielać kupującym mieszkania Grupy w celu wsparcia sprzedaży.

Wycena nieruchomości

Wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od zmian cen na rynkach nieruchomości. Grupa aktualizuje wartość swoich nieruchomości co najmniej dwa razy do roku. Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się następnie jako zysk lub stratę z aktualizacji wartości aktywów w rachunku zysków i strat.

Na wycenę nieruchomości Grupy mają wpływ trzy zasadnicze czynniki: (i) przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, (ii) oczekiwane stawki czynszu oraz (iii) stopy kapitalizacji wynikające z rynkowych stóp procentowych i premii za ryzyko mających zastosowanie do działalności Grupy.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżących przychodów z wynajmu brutto za metr kwadratowy, stopy powierzchni niewynajętej, łącznej wielkości Portfela Nieruchomości Grupy, kosztów utrzymania i kosztów administracyjnych oraz kosztów działalności operacyjnej. Oczekiwane wartości najmu są przeważnie określane na podstawie oczekiwanego rozwoju wskaźników makroekonomicznych, takich jak wzrost PKB, dochód do dyspozycji itp., a także warunków mikro-, takie jak nowe nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie, konkurencja itp. Na stopy kapitalizacji mają wpływ obowiązujące stopy procentowe i wysokość premii za ryzyko. W przypadku braku innych zmian, gdy rosną stopy kapitalizacji, spada wartość rynkowa, i vice versa. Niewielkie zmiany jednego lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczący wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy i wyniki jej działalności.

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

Grupa rozpoznała zysk z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 93.601 zł (21.784 EUR) i zysk w wysokości 134.016 zł (31.331 EUR) w, odpowiednio, okresie dziewięciu miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2019 r. i w dniu 30 września 2018 r.

Wpływ zmian stopy procentowej

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą EURIBOR. Na dzień 30 września 2019 r. szacunkowo 95% wartości kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi. Ponadto, w otoczeniu ekonomicznym o wystarczającym dostępie do finansowania, popyt na nieruchomości inwestycyjne zazwyczaj wzrasta, gdy stopy są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego Portfela Nieruchomości Grupy. Z drugiej strony wzrost stóp procentowych zazwyczaj ma niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do konieczności ujęcia straty z tytułu aktualizacji wartości lub utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych, co z kolei może mieć niekorzystny wpływ na dochody Grupy

W przeszłości stopy EURIBOR wykazywały znaczne wahania, zmieniając się z 1,343% na dzień 2 stycznia 2012 r. poprzez 0,188% na dzień 2 stycznia 2013 r. do 0,280% na dzień 3 stycznia 2014 r. 0,076% na dzień 2 stycznia 2015 r., -0,1320 na dzień 4 stycznia 2016 r., -0.3180% na dzień 2 stycznia 2017 r., -0.328% na dzień 2 stycznia 2018 r. oraz -0.3100% na dzień 2 stycznia 2019 r (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).

Wpływ zmian kursów walut obcych

Za okresy dziewięciu miesięcy zakończone w dniu 30 września 2019 r. i 30 września 2018 r. znakomita większość przychodów i kosztów Grupy była wyrażona w euro. Jednakże kursy wymiany w stosunku do euro walut krajowych w krajach, w których Grupa prowadzi działalność stanowią istotny czynnik, ponieważ uzyskiwane kredyty mogą być denominowane albo w euro albo w walutach krajowych.

Grupa prezentuje swoje skonsolidowane sprawozdania finansowe w euro, prowadzi jednak działalność w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii i w innych krajach. Grupa uzyskuje większość swoich przychodów z czynszu denominowanego w euro, lecz otrzymuje część swoich przychodów (włącznie z przychodami ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych) i ponosi większość swoich kosztów (włącznie ze znakomitą większością kosztów sprzedaży i kosztów administracyjnych) w walutach krajowych, a w szczególności w polskich złotych, bułgarskich lewach, chorwackich kunach, węgierskich forintach, rumuńskich lejach i serbskich dinarach. W szczególności znacząca część kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę obejmuje: (i) oprocentowanie obligacji wyemitowanych przez Grupę w polskich złotych oraz (ii) oprocentowanie kredytu zaciągniętego przez Grupę w węgierskich forintach. Kursy wymiany walut krajowych względem euro były przedmiotem wahań w przeszłości.

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

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

Dostępność finansowania

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

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

Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

W grudniu 2018 r. Grupa spłaciła kredyt na budynek biurowy Artico w wysokości 55.400 zł (12.900 EUR) i podpisała nową umowę pożyczki z PKO BP w wysokości 62.700 zł (14.600 EUR). Pożyczka została wypłacona w styczniu 2019 r.

W grudniu 2018 r. Grupa i Raiffeisen Bank podpisały umowę pożyczki na refinansowanie kompleksu biurowego FortyOne w Belgradzie. Grupa spłaciła w całości istniejącą pożyczkę w wysokości 111.800 zł (26.000 EUR) i zaciągnęła nową pożyczkę w wysokości 172.000 zł (40.000 EUR) w marcu 2019 r.

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

W kwietniu 2019 r. Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje denominowane w Euro o całkowitej wartości 40.400 zł (9.440 EUR). Obligacje dostały kod ISIN PLGTC0000292.

W kwietniu 2019 r. Grupa ukończyła jeden budynek biurowy w kompleksie Green Heart w Belgradzie.

W maju 2019 r. Grupa zakończyła budowę centrum handlowego Ada Mall w Belgradzie.

W czerwcu 2019 r. Spółka wyemitowała 2.018.126 Akcji Serii N na rzecz akcjonariuszy Spółki, i wypłaciła dywidendę w wysokości 162,45 mln zł (37,6 mln euro) w gotówce pozostałym akcjonariuszom. W czerwcu 2019 r. Grupa zakończyła budowę biurowca Advance Business Center I w Sofii.

W czerwcu 2019 r. Grupa rozpoczęła budowę biurowca Pillar w Budapeszcie.

W czerwcu 2019 r. Grupa zdecydowała się reklasifikować biurowiec Neptun Office Center (Gdańsk) do aktywów przeznaczonych do sprzedaży, po podpisaniu przedwstępnej umowy sprzedaży. W rezultacie na dzień 30 września 2019 r. budynek ten jest prezentowany są jako aktywo przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości godziwej 193.800 zł (44.300 EUR). Kredyt bankowy został zaprezentowany w ramach zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży, o łącznej wartości księgowej 86.900 zł (19.900 EUR).

W lipcu 2019 r. Grupa i bank OTP podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki Duna Tower i Center Point w Budapeszcie. Łączna pożyczka projektu wzrosła o kwotę 116.000 zł (27.000 EUR) do 400.000 zł (93.000 EUR).

W lipcu 2019 r. Grupa zakończyła budowę biurowca Matrix A w Zagrzebiu i Green Heart N1 w Belgradzie.

W sierpniu 2019 r. Grupa i Erste Bank podpisały umowę pożyczki w kwocie 50.300 zł (11.700 EUR) na budowę Matrix B.

We wrześniu 2019 r. Grupa sprzedała budynek biurowy GTC White House w Budapeszcie za łączną kwotę 304.000 zł (70.700 EUR) i w całości spłaciła pożyczkę bankową związaną z tą inwestycją.

Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. ani na rok 2019.

Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej

Nieruchomości Inwestycyjne

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

Lokaty krótkoterminowe

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

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne obejmują instrumenty posiadane przez Grupę w celu zabezpieczenia ryzyka związanego z wahaniami stóp procentowych i kursów walutowych. W odniesieniu do instrumentów zakwalifikowanych jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, która zostanie uznana za efektywne zabezpieczenie, ujmuje się bezpośrednio w innych całkowitych przychodach, a nieefektywną część (o ile taka wystąpi) ujmuje 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 30 września 2019 r. i 31 grudnia 2018 r.

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 937.561 zł (6%) i wynosiła 11.072.336 zł na dzień 30 września 2019 r. w porównaniu do 10.134.775 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. Wzrost ten wynikał z działalności deweloperskiej (włączając zysk z aktualizacji wyceny aktywów) w kwocie 551.370 zł, głównie w wyniku inwestycji w Ada Mall, Green Heart, Advance Business Center (I i II), Matrix (A i B) i Pillar. Dodatkowo w dniu 1 stycznia 2019 r. Grupa zaczęła stosować MSSF 16, w wyniku czego rozpoznała prawo do użytkowania aktywów w wysokości 200.383 zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywa

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 673.741 zł (7%) do 9.759.933 zł na dzień 30 września 2019 r. w porównaniu do 9.086.192 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. głównie w wyniku inwestycji (włączając zysk z aktualizacji wyceny aktywów) w wysokości 551.370 zł, szczególnie w nieruchomości w budowie: Ada Mall, Green Heart, Advance Business Center (I i II), Matrix (A i B) i Pillar. Dodatkowo w dniu 1 stycznia 2019 r. Grupa zaczęła stosować MSSF 16, w wyniku czego rozpoznała prawo do użytkowania aktywów w wysokości 195.202 zł. Wzrost ten został częściowo skompensowany przeklasyfikowaniem budynku Neptun Office Center oraz gruntów niezwiązanych z główną działalnością Grupy w wysokości 212.216 zł do aktywów przeznaczonych na sprzedaż oraz sprzedażą działki (Karkonoska) w wysokości 13.026 zł.

Wartość aktywów przeznaczonych na sprzedaż spadła o 115.427 zł (35%) do 212.216 zł na dzień 30 września 2019 r. w porównaniu do 327.643 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. głównie w wyniku sprzedaży GTC White House i gruntów Spiral II, częściowo skompensowanej przez przeklasyfikowania do aktywów przeznaczanych na sprzedaż budynku Neptun Office Center oraz działki zlokalizowanej w Polsce, niezwiązanej z główną działalnością Grupy, w następstwie podpisania przedwstępnych umów sprzedaży.

Wartość depozytów krótkoterminowych wzrosła o 39.866 zł (24%) do 208.035 zł na dzień 30 września 2019 r. w porównaniu do 168.169 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. głównie w wyniku wypłaty 120.883 zł z kredytu dla Ada Mall i zdeponowania całej kwoty w celu uregulowania zobowiązań umownych związanych z budową tego projektu. Kwota 97.653 zł tych depozytów została już wykorzystana do uregulowania zobowiązań umownych.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 317.584 zł (92%) do 663.545 zł na dzień 30 września 2019 r. w porównaniu do 345.961 zł na dzień 31 grudnia 2018 r., głównie w wyniku sprzedaży aktywów (włączając wpływy z wyłączenia) w wysokości 333.731 zł, podatek Vat od sprzedaży nieruchomości w wysokości 77.667 zł, dodatkowego ciągnięcia kredytów w wysokości 333.724 zł dla projektów w budowie, refinansowania kredytów w kwocie 187.240 zł netto, co zostało częściowo skompensowane wypłatą dywidendy w kwocie 162.832 zł i działalnością deweloperską w kwocie 480.505 zł.

Pasywa

Wartość kredytów i obligacji (włączając zobowiązania związane z aktywami na sprzedaż) wzrosła o 450.541 zł (9%) do 5.246.539 zł na dzień 30 września 2019 r. w porównaniu do 4.795.998 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. Wzrost ten wynikał z refinansowania pożyczek dla budynków FortyOne, Duna Tower, Center Point oraz Globis Poznań w wysokości 187.240 zł netto, dodatkowego ciągnięcia kredytów w wysokości 335.976 zł dla projektów w budowie. Wzrost został częściowo skompensowany spłatą obligacji i standardową amortyzacją kredytów w wysokości 126.813 zł oraz spłatą kredytu związanego ze sprzedanym budynkiem GTC White House w wysokości 33.988 zł.

Wartość zobowiązanie z tytułu leasingu wzrosła do 200.319 zł na dzień 30 września 2019 r. z 0 zł na dzień 31 grudnia 2018r. w wyniku rozpoczęcia stosowania MSSF 16.

Wartość zysków zatrzymanych wzrosła o 90.192 zł (6%) do 1.571.060 zł na dzień 30 września 2019 r. w porównaniu do 1.480.868 zł na dzień 31 grudnia 2018 r., głównie w wyniku rozpoznania zysku za okres w wysokości 270.533 zł, co zostało częściowo skompensowane wypłatą dywidendy w wysokości 178.909 zł

Wartość instrumentów pochodnych wzrosła o 21.648 zł (90%) do 45.827 zł na dzień 30 września 2019 r. w porównaniu do 24.179 zł na dzień 31 grudnia 2018 r., głównie w wyniku podpisania w 2019 r. nowych umów na instrumenty zabezpieczające (hedge) związanych z budynkami Advance Business Center, FortyOne, Center Point i Duna Tower w wysokości 10.221 zł oraz wzrostu zobowiązań zabezpieczających związanych z istniejącymi instrumentami zabezpieczającymi.

Wartość zobowiązań z tytułu podatku VAT i innych podatków wzrosła o 80.354 zł do 87.389 zł na dzień 30 września 2019 r. w porównaniu do 7.035 zł na dzień 31 grudnia 2018 r., głównie w wyniku rozpoznania płatności z tytułu podatku Vat od sprzedaży GTC White House (rozliczone w październiku 2019r.).

Wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 49.777 zł (8%) do 647.993 zł na dzień 30 września 2019 r. w porównaniu do 598.216 zł na dzień 31 grudnia 2018 r., głównie w wyniku rozpoznania zysku z aktualizacji wyceny aktywów, zysku z działalności operacyjnej oraz wzrostu nierozpoznanego zysku z różnic kursowych.

Kapitał własny

Wartość kapitałów wzrosła o 166.283 zł (4%) do 4.555.702 zł na dzień 30 czerwca 2019 r. w porównaniu do 4.389.419 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. głównie w wyniku wzrostu wartości zysków zatrzymanych o 90.192 zł, połączonego z wzrostem wartości udziałów niekontrolujących w wysokości 38.567 zł oraz wzrostem wartości różnic kursowych z przeliczenia o 69.672 zł. wzrostu nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej o 16.252 zł na skutek emisji akcji serii N co zostało częściowo skompensowane wzrostem wartości efektu wyceny transakcji zabezpieczających o 18.300 zł,.

Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej obejmują:

- przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych, które składają się z comiesięcznych płatności czynszu płaconego przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy dla powierzchni biurowych lub handlowych wynajmowanych tym najemcom. Przychody z najmu są ujmowane jako przychód przez okres najmu;
- przychody z tytułu usług, które obejmują opłaty ponoszone przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy na pokrycie kosztów usług świadczonych przez Grupę w odniesieniu do ich najmu; oraz
- przychody ze sprzedaży domów i mieszkań, które obejmują przychody ze sprzedaży domów lub mieszkań, które są uznawane, jeśli takie domy lub mieszkania zostały w znacznej części wybudowane, zaakceptowane przez klienta a znaczna część kwoty wynikającej z umowy sprzedaży została zapłacona przez nabywcę.

Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej obejmują:

- koszty wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług, które składają się na wszystkie koszty związane z usługami zarządzania świadczonymi dla poszczególnych najemców w nieruchomościach Grupy - koszty usług powinny być pokryte przychodami z tytułu usług; oraz
- koszty własne sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, które obejmują koszty związane z budową sprzedanych nieruchomości mieszkalnych. Koszty związane z budową nieruchomości mieszkalnych poniesione w okresie ich budowy są kapitalizowane w zapasach. Gdy przychód zostanie już uznany, wtedy wykazuje się koszty z tytułu sprzedanych nieruchomości.

Marża brutto na działalności operacyjnej

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

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży obejmują:

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

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne obejmują:

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

Zysk/(strata) z aktualizacji wyceny/utrąty 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. z tym samym okresem roku 2018.

Przychody z wynajmu i usług

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. wzrosły o 65.601 zł i wyniosły 536.141 zł. W ciągu tego okresu Grupa zwiększyła przychody z tytułu wynajmu dzięki ukończeniu i wynajęciu GTC White House ukończonego w 2018 r. (budynek został sprzedany w III kwartale 2019 r., nabyciu w II kwartale 2018 r. centrum handlowego Mall of Sofia oraz ukończeniu i wynajmu czterech budynków w kompleksie biurowym Green Heart, oraz otwarciu centrum handlowego Ada Mall oraz biurowców Advance Business Center I i Matrix A.

Koszty usług

Koszty z tytułu usług wzrosły o 14.037 zł i wyniosły 132.761 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. w wyniku wzrostu portfela aktywów generujących przychody na skutek zakupu i ukończenia aktywów.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 48.567 zł i wyniósł 403.380 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. Zysk brutto z wynajmu i usług wzrósł o 51.564 zł i wyniósł 403.380 zł w porównaniu do 351.816 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r., głównie w wyniku ukończenia projektów, nabycia nieruchomości wymieniowych powyżej. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. pozostała na niezmiennym poziomie 75%.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 28.848 zł i wyniosły 62.799 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. w wyniku realizacji akcji fantomowych. Wycena rynkowa płatności w formie akcji własnych pozwoliła na rozpoznanie przychodów w wysokości 14.579 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. wobec 9.502 zł przychodów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r. Łączne koszty administracyjne wzrosły o 23.771 zł do 48.220 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. w porównaniu 24.449 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r.

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

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości aktywów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. wyniósł 93.601 zł w porównaniu do 134.016 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości biurowca Neptun Office Center w wyniku podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży, budynku Spiral, Duna Tower, i GTC Metro, Belgrade Business Center, Galeria Jurajska i Pixel w wyniku poprawy stawek czynszu i długości umów najmu, projektów w budowie: Green Heart N3, Advance Business Center II jak również Matrix A w wyniku postępu w najmie i budowie. Zysk ten został częściowo skompensowany spadkiem wartości Galerii Północnej na skutek opóźnień procesu stabilizacji stawek czynszowych.

Pozostałe koszty netto

Pozostałe koszty netto (pomniejszone o pozostałe przychody) związane z due dilligence i rozwojem oraz gruntami, wyniosły 417 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 16.506 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Koszty zostały obniżone w wyniku spadku kosztów związanych z due dilligence oraz innej prezentacji opłaty za użytkowanie wieczyste, które prezentowane były do tej pory jako pozostałe koszty, a obecnie zgodnie z IFRS16 jako koszty finansowe i zysk z aktualizacji wartości.

Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych

Strata z tytułu różnic kursowych wyniosła 1.183 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. w porównaniu do zysku z tytułu różnic kursowych w wysokości 395 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r.

Przychody finansowe

Przychody finansowe wyniosły 1.213 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. w porównaniu z przychodami w wysokości 1.011 zł w okresie 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r.

Koszty finansowe

Koszty finansowe wzrosły o 14.848 zł i wyniosły 108.877 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. wobec 94.029 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r. Wzrost ten nastąpił głównie na skutek przejścia na MSSF 16 zgodnie z którym część kosztów związanych z amortyzacją i zobowiązaniami z tytułu leasingu w kwocie 6.793 zł została zaklasyfikowana do kosztów finansowych oraz ze wzrostu sumy bilansowej kredytów oraz ukończenia inwestycji. Średnia efektywna stopa procentowa dla kredytów Grupy wynosiła 2,6% w okresie 9 miesięcy 30 września 2019 r.

Zysk przed opodatkowaniem

Zysk przed opodatkowaniem w okresie 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. spadł do 335.608 zł w porównaniu do 348.596 zł w okresie 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r. Zysk przed opodatkowaniem spadł o 12.988 zł głównie w wyniku spadku zysku z aktualizacji wartości aktywów o 40.415 zł, co zostało częściowo skompensowane wzrostem zysku z działalności operacyjnej i finansowej innej niż aktualizacja wartości aktywów o 27.427 zł.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. wyniósł 65.075 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 24.448 zł oraz podatek odroczony w wysokości 40.627 zł

Zysk netto

Zysk netto w okresie 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. spadł 23.556 zł w porównaniu do 294.089 zł w 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r. głównie w wyniku spadku zysku z aktualizacji wartości aktywów o 23.771 zł w połączeniu z wzrostem podatku dochodowego o 10.568 zł, co zostało częściowo skompensowane wzrostem zysku z działalności operacyjnej i finansowej innej niż aktualizacja wartości aktywów o 27.427 zł.

Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2019 r. z tym samym okresem roku 2018.

Przychody z wynajmu i usług

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. wzrosły o 22.939 zł i wyniosły 187.173 zł. W ciągu tego okresu Grupa zwiększyła przychody z tytułu wynajmu dzięki ukończeniu i wynajęciu GTC White House ukończonego w 2018 r. (budynek został sprzedany w III kwartale 2019r.), nabyciu w II kwartale 2018 r. centrum handlowego Mall of Sofia oraz ukończeniu i wynajmu czterech budynków w kompleksie biurowym Green Heart, oraz otwarciu centrum handlowego Ada Mall oraz biurowców Advance Business Center I i Matrix A.

Koszty usług

Koszty z tytułu usług wzrosły o 5.620 zł i wyniosły 46.161 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. w wyniku wzrostu portfela aktywów generujących przychody na skutek zakupu i ukończenia aktywów.

Zysk brutto z wynajmu i usług

Zysk brutto z wynajmu i usług wzrósł o 17.319 zł i wyniósł 141.012 zł w porównaniu do 123.693 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2018 r. , głównie w wyniku ukończenia oraz nabycia projektów. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. pozostała na niezmiennym poziomie 75%.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 25.556 zł i wyniosły 36.404 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. w wyniku realizacji akcji fantomowych. Wycena rynkowa płatności w formie akcji własnych pozwoliła na ropczanie przychodów w wysokości 25.823 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. wobec 3.702 zł przychodów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2018 r. Łączne koszty administracyjne wzrosły o 3.435 zł do 10.581 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. w porównaniu do 7.146 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2018 r.

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

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości aktywów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. wyniósł 23.189 zł w porównaniu do 34.013 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2018 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości biurowca Spiral, Belgrade Business Center i GTC Metro w wyniku poprawy stawek czynszu i długości umów najmu, projektów w budowie: Advance Business Center II w wyniku postępu w najmie i budowie. Zysk ten został częściowo skompensowany spadkiem wartości Ada Mall na skutek wzrostu prowizji od kosztów ukończenia w wysokości 18.210 zł

Pozostałe koszty/ przychody netto

Pozostałe przychody netto (pomniejszone o pozostałe koszty) związane z due dilligence i rozwojem oraz gruntami, wyniosły 1.697 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 6.586 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Koszty zostały zredukowane w wyniku spadku kosztów związanych z due dilligence oraz innej prezentacji opłaty za użytkowanie wieczyste, które prezentowane były do tej pory jako pozostałe koszty, a obecnie zgodnie z IFRS16 jako koszty finansowe i zysk z aktualizacji wartości.

Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych

Zysk z tytułu różnic kursowych wyniósł 659 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 846 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2018 r.

Przychody finansowe

Przychody finansowe wyniosły 436 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. w porównaniu z przychodami w wysokości 344 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.

Koszty finansowe

Koszty finansowe wzrosły o 5.553 zł i wyniosły 39.171 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. wobec 33.618 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2018 r. Wzrost ten nastąpił głównie na skutek przejścia na MSSF 16 zgodnie z którym część kosztów związanych z amortyzacją i zobowiązaniami z tytułu leasingu w kwocie 2.264 zł została zaklasyfikowana do kosztów finansowych oraz ze wzrostu sumy bilansowej kredytów oraz ukończenia inwestycji. Średnia efektywna stopa procentowa dla kredytów Grupy wyniosła 2,6% w okresie 3 miesięcy 30 września 2019 r.

Zysk przed opodatkowaniem

Zysk przed opodatkowaniem w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. wzrósł o 7,431 zł do 115,674 zł w porównaniu z 108,243 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. głównie na skutek wzrostu działalności operacyjnej i finansowej (innej niż aktualizacja wartości aktywów) o 18.255 zł na skutek ukończenia i nabycia nieruchomości,

co zostało częściowo skompensowane spadku zysku z aktualizacji wartości aktywów o 10.824 zł.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2019 r. wyniósł 28.803 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 10.895 zł oraz podatek odroczony w wysokości 17.908 zł.

Zysk netto

Zysk netto w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. wyniósł 86.871 zł w porównaniu do 98.499 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Zysk netto wynika głównie z wzrostu podatku dochodowego o 19.059 zł.

Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej.

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

Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.

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

Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

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

Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 r. i 2018 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	315.332	267.939
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(480.505)	(353.851)
Zmniejszenie stanu depozytów krótkoterminowych	12.910	66 487
Otrzymane wpływy z wyłączenia	21.159	
Nabycia udziałów w spółkach zależnych, nieruchomości oraz ziemi		(229.667)
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów		1.934
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	312.572	57.465
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	82.463	7.433
Odsetki otrzymane	361	246
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym		5.529
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(51.040)	(444.424)
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	742.684	730.400
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(377.724)	(554.046)
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	(7.236)	
Wypłata dywidend (w tym dla udziałowców niekontrolujących)	(164.674)	(41.165)
Odsetki zapłacone	(93.670)	(86.605)
Koszty pozyskania kredytów	(5.459)	(8.215)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu		(39.652)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(49.291)	(7.900)
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	44.630	(7.183)
Różnice kursowe z przeliczenia	8.662	9.641
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	317.584	(174.027)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	345.961	620.405
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	663.545	446.378

Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 315.332 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. w porównaniu do 267.939 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. głównie w wyniku wzmocnienia wyników operacyjnych na skutek ukończenia i nabycia nieruchomości.

Przeplwy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 51.040 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. w porównaniu do 444.424 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Przeplwy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wynikały głównie z (i) inwestycji w budynki biurowe i komercyjne w wysokości 480.505 zł, głównie na centrum handlowe Ada Mall (Belgrad), Green Heart (Belgrade), Advance Business Center (Sofia) Matrix (Zagrzeb) i Pillar (Budapeszt) co zostało częściowo skompensowane wpływami ze sprzedaży aktyw (w szczególności GTC White House) w wysokości 312.572 zł oraz wpływami z wyłączenia działki w Bukareszcie w wysokości 21.159 zł.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 44.630 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 r., w porównaniu do 7.183 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności finansowej za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 r. Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2019 r., w wysokości 742.684 zł, głównie związane są z kredytami na projekty w budowie w wysokości 335.976 zł, refinansowaniem pożyczki dla kompleksu FortyOne, Duna Tower, Center Point oraz Globis Poznań w wysokości 303.391 zł, pożyczką dla Artico w wysokości 62.700 zł, jak również wpływami z emisji obligacji w wysokości 42.013 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 września 2019 r. wyniosły 663.545 zł, w porównaniu do 446.378 zł na dzień 30 września 2018 r. (na dzień 31 grudnia 2018 r. wyniosły 345.961 zł). Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne w formie lokat bankowych, głównie w walucie euro, w różnych międzynarodowych bankach.

Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 30 września 2019 r. Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 663.545 zł. Grupa jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wraz z środkami generowanymi z najmu powierzchni w budynkach należących do portfela inwestycyjnego Grupy, jak również środki pieniężne dostępne z obecnych lub przyszłych kredytów powinny być wystarczające do pokrycia bieżących potrzeb Grupy.

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

Na dzień 30 września 2019 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 5.120.377 zł, w porównaniu do 4.963.331 zł na dzień 31 grudnia 2018 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych i pożyczek kredytów oraz zobowiązań związane z aktywami na sprzedaż na dzień 30 września 2019 r. wyniosło 5.246.539 zł, w porównaniu do 4.795.998 zł na dzień 31 grudnia 2018 r.

Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro, inna waluta obejmuje kredyt denominowany w HUF (Spiral).

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy wyniósł 44,3% na dzień 30 września 2019 r., w porównaniu do 45,0% na dzień 31 grudnia 2018 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 50%.

Grupa negocjuje obecnie szereg umów refinansujących obecne umowy pożyczek, co zapewni dodatkowe środki pieniężne i odroczy spłatę zadłużenia. Ponadto Grupa oczekuje znacznego wpływu środków pieniężnych ze sprzedaży aktywów przeznaczonych na sprzedaż.

Na dzień 30 września 2019 r. 95% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują swapy procentowe i collar.

Dostępność finansowania

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

Tradycyjnie głównym źródłem finansowania podstawowej działalności Grupy, były przychody z wynajmu, kredyty bankowe, środki pochodzące z emisji obligacji oraz środki ze sprzedaży aktywów.

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

W okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. Grupa nie udzieliła żadnych nowych kredytów w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

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

W okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

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		Zmiana ilości posiadanych akcji od 22 sierpnia 2019 r.
			(nie w tys.)	% głosów	(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	50.985.513	10,50%	50.985.513	10,50%	Bez zmiany
AVIVA OFE Aviva Santander ²	37.739.793	7,77%	37.739.793	7,77%	Bez zmiany
Pozostali	98.254.725	20,24%	98.254.725	20,24%	Bez zmiany
Razem	485.555.122	100.00%	485.555.122	100,00%	Bez zmiany

¹ GTC Dutch Holdings B.V. jest spółka w 100% kontrolowaną przez LSREF III GTC Investments B.V. i jest spółką powiązaną z Lone Star Real Estate Partners III L.P.

² Liczba akcji zgodnie z oświadczeniem akcjonariusza dotyczącego wypłaty dywidendy w formie akcji.

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 14 listopada 2019 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu śródrocznego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.) w dniu 22 sierpnia 2019 r.

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

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień 14 listopad 2019 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 22 sierpnia 2019r. (nie w tys.)
Thomas Kurzmann	55.000	5.500	Bez zmian
Erez Boniel	143.500	14.350	Bez zmian
Razem	198.500	19.850	

Akcje posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 14 listopada 2019 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu śródrocznego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.) w dniu 22 sierpnia 2019 r.

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

Członek Rady Nadzorczej	Liczba akcji na dzień 14 listopad 2019 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 22 sierpnia 2019 r. (nie w tys.)
Alexander Hesse	0	0	Bez zmian
Olivier Brahin	0	0	Bez zmian
Jan-Christoph Düdden	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	10.158	1.016	Bez zmian
Patrick Haerle	0	0	Bez zmian
Ryszard Koper	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Katharina Schade	0	0	Bez zmian
Ryszard Wawryniewicz	0	0	Bez zmian
Razem	10.158	1.016	

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 postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy

Nie ma żadnego postępowania ani postępowań zbiorowych przed sądem lub organem administracji publicznej z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES DZIEWIĘCIU
MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU**

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2019 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2018 <i>(badane)</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	8	9.759.933	9.086.192
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		58.414	54.601
Rzeczowe aktywa trwałe		34.481	28.862
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1.067	224
Pozostałe aktywa trwałe		499	555
		9.854.394	9.170.434
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	9	45.835	44.213
Aktywa trwałe razem		9.900.229	9.214.647
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	11	212.216	327.643
Aktywa obrotowe			
Należności		29.137	19.131
Należności związane z wywłaszczeniem ziemi	17	-	21.143
Naliczone przychody		21.872	4.584
Należności z tytułu podatku VAT	12	18.159	22.171
Należności z tytułu podatku dochodowego		3.643	5.302
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		15.500	6.024
Depozyty krótkoterminowe	10	208.035	168.169
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		663.545	345.961
		959.891	592.485
AKTYWA RAZEM		11.072.336	10.134.775

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2019 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2018 <i>(badane)</i>
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	19	48.556	48.354
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.448.771	2.432.519
Kapitał zapasowy	19	(185.156)	(154.854)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(36.250)	(17.950)
Różnice kursowe z przeliczenia		648.464	578.792
Zyski zatrzymane		1.571.060	1.480.868
		4.495.445	4.367.729
Udziały niekontrolujące	9	60.257	21.690
Kapitał własny razem		4.555.702	4.389.419
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	14	4.171.616	4.271.851
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	199.834	-
Depozyty od najemców		55.335	44.613
Inne zobowiązania długoterminowe		11.358	13.094
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		5.003	19.492
Instrumenty pochodne		29.238	16.065
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		647.993	598.216
		5.120.377	4.963.331
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	11	86.857	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	13	204.165	217.140
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	14	988.066	524.147
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	485	-
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	12	87.389	7.035
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		7.300	4.790
Instrumenty pochodne		16.589	8.114
Otrzymane zaliczki	16	5.406	20.799
		1.309.400	782.025
PASYWA RAZEM		11.072.336	10.134.775

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2019 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu	5	403.802	347.350	142.070	122.101
Przychody z tytułu usług	5	132.339	123.190	45.103	42.133
Przychody z tytułu sprzedaży domów i gruntów		-	19.325	-	-
Koszty usług	5	(132.761)	(118.724)	(46.161)	(40.541)
Koszty sprzedaży domów i gruntów		-	(16.328)	-	-
Zysk brutto z działalności operacyjnej		403.380	354.813	141.012	123.693
Koszty sprzedaży		(4.723)	(6.655)	(1.567)	(1.611)
Koszty administracyjne	6	(48.220)	(24.449)	(10.581)	(7.146)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	8	93.601	134.016	23.189	34.013
Pozostałe przychody		4.018	2.252	2.786	534
Pozostałe koszty		(3.601)	(18.758)	(1.089)	(7.120)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		444.455	441.219	153.750	142.363
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(1.183)	395	659	(846)
Przychody finansowe		1.213	1,011	436	344
Koszty finansowe	7	(108.877)	(94.029)	(39.171)	(33.618)
Zysk przed opodatkowaniem		335.608	348.596	115.674	108.243
Podatek dochodowy	18	(65.075)	(54.507)	(28.803)	(9.744)
Zysk za okres		270.533	294.089	86.871	98.499
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		269.101	291.291	86.146	97.743
Akcjonariuszom niekontrolującym	9	1.432	2.798	725	756
Zysk na jedną akcję (w PLN)	21	0,56	0,61	0,18	0,20

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2019 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(niebadane)</i>
Zysk za okres	270.533	294.089	86.871	98.499
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(20.885)	(4.661)	(8.009)	1.417
Podatek dochodowy	2.585	943	863	(378)
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(18.300)	(3.718)	(7.146)	1.039
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	70.666	90.553	119.971	(86.725)
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	52.366	86.835	112.825	(85.686)
Całkowity zysk/(strata) za okres	322.899	380.924	199.696	12.813
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	320.473	377.685	197.747	12.477
Akcjonariuszom niekontrolującym	2.426	3.239	1.949	336

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 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 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	-	-	-	(18.300)	69.672	-	51.372	994	52.366
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 września 2019 roku	-	-	-	-	-	269.101	269.101	1.432	270.533
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(18.300)	69.672	269.101	320.473	2.426	322.899
Transakcje z udziałem niekontrolującym	-	-	(30.302)	-	-	-	(30.302)	37.983	7.681
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(178.909)	(178.909)	(1.842)	(180.751)
Emisja akcji	202	16.252	-	-	-	-	16.454	-	16.454
Saldo na 30 września 2019 roku (niebadane)	48.556	2.448.771	(185.156)	(36.250)	648.464	1.571.060	4.495.445	60.257	4.555.702
	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 2018 roku	47.031	2.320.299	(154.854)	(8.671)	457.809	1.246.669	3.908.283	17.627	3.925.910
Inne całkowite dochody	-	-	-	(3.718)	90.112	-	86.394	441	86.835
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 września 2018 roku	-	-	-	-	-	291.291	291.291	2.798	294.089
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(3.718)	90.112	291.291	377.685	3.239	380.924
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(155.200)	(155.200)	-	(155.200)
Emisja akcji	1.323	112.220	-	-	-	-	113.543	-	113.543
Saldo na 30 września 2018 roku (niebadane)	48.354	2.432.519	(154.854)	(12.389)	547.921	1.382.760	4.244.311	20.866	4.265.177

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(niebadane)</i>
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	335.608	348.596
Korekty o pozycje:		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	(93.601)	(134.016)
Udział w stracie (zysku) jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	1.183	(395)
Przychody finansowe	(1.213)	(1.011)
Koszty finansowe	108.877	94.029
Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	(14.579)	(9.502)
Amortyzacja	2.134	1.721
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	338.409	299.422
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(13.418)	(4.449)
Zmiana stanu zapasów	-	15.662
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(151)	(11.614)
Zmiana depozytów od najemców	9.795	535
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	1.239	(5.435)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	335.874	294.121
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(20.542)	(26.182)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	315.332	267.939
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(480.505)	(353.851)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów	12.910	66.487
Otrzymane wpływy z wywłaszczenia	17 21.159	-
Nabycia nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	-	(69.908)
Nabycia udziałów w spółkach zależnych	-	(159.759)
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	-	1.934
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	11 312.572	57.465
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	82.463	7.433
Odsetki otrzymane	361	246
Spłata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	-	5.529
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(51.040)	(444.424)

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

		Okres dziewięciu miesiący zakończony 30 września 2019 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesiący zakończony 30 września 2018 <i>(niebadane)</i>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	14	742.684	730.400
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych	14	(377.724)	(554.046)
Spłata zobowiązania z tytułu leasingu		(7.236)	-
Wyplata dywidendy		(162.832)	(41.165)
Wyplata dywidendy udziałowcowi niekontrolującemu		(1.842)	-
Odsetki zapłacone		(93.670)	(86.605)
Koszty pozyskania kredytów		(5.459)	(8.215)
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu		-	(39.652)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	10	(49.291)	(7.900)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej		44.630	(7.183)
Różnice kursowe z przeliczenia		8.662	9.641
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		317.584	(174.027)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		345.961	620.405
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		663.545	446.378

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 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 30 września 2019 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:

Zakończenie inwestycji

W kwietniu 2019 roku Grupa GTC zakończyła budowę biurowca (Green Heart N2) w Belgradzie.

W maju 2019 r. Grupa GTC zakończyła budowę centrum handlowego (Ada Mall) w Belgradzie.

W czerwcu 2019 roku Grupa GTC zakończyła budowę biurowca (ABC I) w Sofii.

W lipcu 2019 roku Grupa GTC zakończyła budowę biurowca (Matrix I) w Zagrzebiu.

W lipcu 2019 Grupa GTC zakończyła budowę biurowca (Green Heart N1) w Belgradzie.

Emisja obligacji i refinansowanie

W grudniu 2018 r. Grupa spłaciła kredyt na budynek biurowy Artico w wysokości 55,4 milionów złotych (12,9 milionów EUR) i podpisała nową umowę kredytową na refinansowanie budynku biurowego Artico w wysokości 62,7 milionów złotych (14,6 milionów EUR) z PKO BP. Pożyczka została zaciągnięta w styczniu 2019 r.

W dniu 14 lutego 2019 r. Midroog (izraelska agencja ratingowa akredytowana przez państwo Izrael) przyznała ocenę kredytową („rating”) na poziomie A2.il ze stabilną perspektywą zdolności do spłaty zadłużenia w kwocie do 70 milionów euro, które Spółka może zaciągnąć w Izraelu.

W marcu 2019 r. Grupa podpisała nową umowę pożyczki z UniCredit w wysokości 86 milionów złotych (20 milionów EUR) (w tym 15 milionów złotych (3,5 milionów EUR) dodatkowego finansowania, z zastrzeżeniem uzgodnionych warunków) na budowę ABC II

W marcu 2019 r. Grupa zrefinansowała biura Fortyone w Belgradzie. Całkowita pożyczka wyniosła 172 milionów złotych (40 milionów euro).

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

W kwietniu 2019 roku Spółka wyemitowała nowe obligacje, denominowane w euro, na łączną kwotę w wysokości 40,4 mln PLN (9,4 mln EUR), które mają zostać spłacone w kwietniu 2022 r.

W lipcu 2019 r. Grupa i OTP podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki Duna Tower oraz Center Point w Budapeszcie, podwyższając kwotę pożyczki o 116 milionów złotych (27 milionów euro) do 400 milionów złotych (93 milionów euro).

W sierpniu 2019 r. Grupa podpisała nową umowę pożyczki z Erste dla finansowania projektu Matrix II w wysokości 50,3 milionów złotych (11,7 milionów euro) w ramach kredytu budowlanego, który zostanie zwiększony o kolejne 12 milionów złotych (2,8 milionów euro) po zakończeniu budowy.

Sprzedaż aktywów

We wrześniu 2019 r. Grupa sprzedała budynek biurowy GTC White House w Budapeszcie za łączną kwotę 304 milionów złotych (70,7 mln euro) oraz pożyczka bankowa związana z tą inwestycją w wysokości 34 milionów złotych (7,8 mln euro) została w całości spłacona.

W czerwcu 2019 r. Spółka podpisała przedwstępną umowę sprzedaży spółki, która posiada budynek biurowy Neptun Office Center, Gdańsk (patrz nota 11). W związku z tym na dzień 30 września 2019 r. składnik aktywów został zaprezentowany w ramach aktywów przeznaczonych do sprzedaży, o łącznej wartości godziwej 193,8 milionów złotych (44,3 milionów euro). Kredyt bankowy został zaprezentowany w ramach zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży, o łącznej wartości księgowej 86,9 milionów złotych (19,9 milionów euro).

Dystrybucja dywidendy

W maju 2019 r. Akcjonariusze Spółki podjęli uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 178,9 mln zł (41,6 mln euro). W czerwcu 2019 r. Spółka wyemitowała 2.018.126 Akcji Serii N na rzecz akcjonariuszy Spółki, którzy wybrali dywidendę na akcje w kwocie 16,45 mln zł (4 mln euro) i wypłacili dywidendę w gotówce w wysokości 162,45 mln zł (37,6 mln euro) pozostałym akcjonariuszom.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2019 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.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

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 2018 roku zatwierdzone dnia 20 marca 2019 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 30 września 2019 r. kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był ujemny i wynosił 349,5 milionów złotych, ponieważ niektóre kredyty, które mają być refinansowane, zostały tymczasowo zaklasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe. Grupa podpisała przedwstępne umowy sprzedaży i rozważyła otrzymane oferty sprzedaży kilku aktywów (patrz nota 11). Aktywa te prezentowane są w ramach aktywów przeznaczonych do sprzedaży (netto zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży) w wysokości 125,3 milionów złotych. Ponadto Spółka wyemitowała nowe obligacje na łączną kwotę w wysokości 220 mln PLN (patrz nota 23).

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 i nowelizacje

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 2018 roku (nota 7 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok), z wyjątkiem wdrożenia nowych standardów, które weszły w życie 1 stycznia 2019. 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 (z wyjątkiem kwestii opisanych w nocie 22).

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

3. Istotne zasady rachunkowości oraz nowe standardy, interpretacje i nowelizacje (ciąg dalszy)

Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później

- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Wpływ danych standardów na sprawozdanie finansowe jest nieistotny, poza standardem MSSF 16 *Leasing* opisanym poniżej.

MSSF 16 Leasing

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

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

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

- Leasing nieruchomości najemcom - Podstawowa działalność Grupy GTC.

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

3. Istotne zasady rachunkowości oraz nowe standardy, interpretacje i nowelizacje (ciąg dalszy)

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

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

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

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa ujęła prawo do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 202 milionów złotych (47 milionów euro) w następujący sposób:

Prawo do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym w kwocie 198 milionów złotych (46 milionów euro) jest przedstawione jako część nieruchomości inwestycyjnej, z odrębnym ujawnieniem.

Prawo użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym w wysokości 4 milionów złotych (1 miliona euro) jest prezentowane jako część gruntu mieszkaniowego.

Zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 202 milionów złotych (47 milionów euro) zostały zaprezentowane oddzielnie, w ramach zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych, z odrębnym ujawnieniem.

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

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

Grupa wdrożyła MSSF 16 zgodnie ze zmodyfikowanym podejściem retrospektywnym. Dane za poprzedni rok nie zostały skorygowane.

Grupa zawarła kilka innych umów leasingu. Te umowy leasingu są nieistotne, a zatem nie są traktowane zgodnie z MSSF 16. Ponadto, Grupa postanowiła nie stosować nowych wytycznych do umów leasingu, których okres obowiązywania upłynie w ciągu dwunastu miesięcy od daty pierwszego zastosowania. W takich przypadkach leasing jest rozliczony jako leasing krótkoterminowy.

3. Istotne zasady rachunkowości oraz nowe standardy, interpretacje, nowelizacje przyjęte przez Grupę (ciąg dalszy)

Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

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

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiana do MSSF 3 Połączenia jednostek (opublikowano dnia 22 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja istotności (opublikowano dnia 31 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych (Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7) (opublikowano dnia 26 września 2019 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 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	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Neptune Gdansk Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortał Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o. s.k.a.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Julesberg Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Jowett Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. ("Riverside") (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II Hungary. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Apartmanok Ltd. (2)	GTC Hungary	Węgry	-	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) W stanie likwidacji

(2) Zlikwidowane

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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

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

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 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%
Galleria Shopping Center S.R.L. (formerly "International Hotel and Tourism S.R.L.") (1)	GTC S.A.	Rumunia	-	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	71.5%	71.5%
Cascade Building S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Mablethompe Investitii S.R.L. (2)	GTC S.A.	Rumunia	-	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%

(1) Sprzedane

(2) Zlikwidowane

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

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

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 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%

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
CID Holding S.A. ("CID") (1)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%

(1) W trakcie likwidacji

5. Analiza segmentowa

Segmenty operacyjne są agregowane do segmentów sprawozdawczych, biorąc pod uwagę charakter działalności, rynki operacyjne i inne czynniki.

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów z tytułu wynajmu za okresy dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2019 roku i 30 września 2018 roku:

Portfolio	30 września 2019 roku			30 września 2018 roku		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	243.836	(65.979)	177.857	255.813	(80.230)	175.583
Belgrad	87.686	(19.612)	68.074	62.326	(13.438)	48.888
Budapeszt	79.882	(19.178)	60.704	68.365	(15.962)	52.403
Bukareszt	55.972	(9.946)	46.026	55.233	(11.534)	43.699
Zagrzeb	35.284	(12.204)	23.080	34.682	(11.389)	23.293
Sofia (*)	33.481	(5.842)	27.639	13.446	(2.499)	10.947
Razem	536.141	(132.761)	403.380	489.865	(135.052)	354.813

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów z tytułu wynajmu za okresy trzech miesięcy zakończone dnia 30 września 2019 roku i 30 września 2018 roku:

Portfolio	30 września 2019 roku			30 września 2018 roku		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	79.733	(22.547)	57.186	79.198	(20.254)	58.944
Belgrad	37.433	(7.934)	29.499	20.898	(4.168)	16.730
Budapeszt	26.654	(6.101)	20.553	23.480	(6.050)	17.430
Bukareszt	19.135	(3.137)	15.998	18.976	(4.067)	14.909
Zagrzeb	12.233	(4.279)	7.954	11.596	(3.972)	7.624
Sofia (*)	11.985	(2.163)	9.822	10.086	(2.030)	8.056
Razem	187.173	(46.161)	141.012	164.234	(40.541)	123.693

(*) Przychody dotyczą galerii Mall of Sofia, która została nabyta w dniu 31 maja 2018 r.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 30 września 2019 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty i obligacje	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Pasywa razem
Polska	4.545.334	179.081	22.095	4.746.510	2.207.159	326.634	149.188	2.682.981
Belgrad	1.823.415	85.237	23.976	1.932.628	911.069	63.815	106.362	1.081.246
Budapeszt	1.342.188	192.224	27.252	1.561.664	558.290	52.221	110.022	720.533
Bukareszt	957.639	43.530	6.333	1.007.502	487.180	53.725	22.515	563.420
Zagrzeb	682.220	20.202	50.292	752.714	250.564	76.197	44.698	371.459
Sofia	657.352	39.704	9.154	706.210	343.944	32.461	30.554	406.959
Inne	52.356	140	61	52.557	-	-	5.178	5.178
Nieprzydzielone	-	311.462	1.089	312.551	629.086	42.940	12.832	684.858
	10.060.504	871.580	140.252	11.072.336	5.387.292	647.993	481.349	6.516.634

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2018 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

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

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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

6. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne za okresy dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2019 r. oraz 30 września 2018 r. obejmują następujące kwoty:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Koszty administracyjne	62.799	33.951	36.404	10.848
Przychody z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji (*)	(14.579)	(9.502)	(25.823)	(3.702)
	48.220	24.449	10.581	7.146

(*) Bezgotówkowa korekta wartości godziwej jest spowodowana zmianą ceny akcji oraz realizacją akcji fantomowych.

7. Koszty finansowe

Koszty finansowe za okresy dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2019 r. oraz 30 września 2018 r. obejmują następujące kwoty:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Koszty finansowe związane z kredytami, pożyczkami i obligacjami	102.084	94.029	36.907	33.618
Koszty finansowe związane ze zobowiązaniem z tytułu leasingu	6.793	-	2.264	-
	108.877	94.029	39.171	33.618

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne

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

Na saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

	30 września 2019	31 grudnia 2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	8.805.478	7.705.213
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	267.817	817.219
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	493.084	563.760
Prawo do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	193.554	-
Razem	9.759.933	9.086.192

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 30 września 2019 roku (niebadane) oraz 31 grudnia 2018 roku (badane) kształtowały się następująco:

	Prawo do użytkowania gruntów	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2018 roku	-	5.761.222	2.317.148	8.078.370
Reklasyfikacja poziomu hierarchii (1)	-	129.148	(129.148)	-
Skapitalizowane wydatki	-	130.350	351.742	482.092
Zakup ukończonych budynków (2)	-	28.979	41.127	70.106
Zakup jednostek zależnych posiadających działki (3)	-	-	412.522	412.522
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości	-	458	171.372	171.830
Sprzedaż gruntu (4)	-	-	(49.843)	(49.843)
Klasyfikacja jako aktywa przeznaczone do sprzedaży (5)	-	(298.361)	(29.342)	(327.703)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	-	170.667	78.151	248.818
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2018 roku	-	5.922.463	3.163.729	9.086.192
Skapitalizowane wydatki	-	40.558	421.044	461.602
Rozpoznanie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	195.202	-	-	195.202
Przedpłacone prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(1.265)	-	-	(1.265)
Aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	-	66.877	22.891	89.768
Umorzenie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(1.179)	-	-	(1.179)
Przeklasyfikowane do aktywów na własny użytek , netto	-	(3.869)	(1.292)	(5.161)
Przeklasyfikowane do pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” (Neptun Office Center)	(3.041)	(189.430)	(16.265)	(208.736)
Sprzedaż	-	-	(13.030)	(13.030)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	3.837	90.997	61.706	156.540
Wartość bilansowa na 30 września 2019 roku	193.554	5.927.596	3.638.783	9.759.933

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Aktualizacja wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	61.364	(13.286)	31.682	(9.158)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości w budowie	26.279	138.737	(10.820)	43.171
Odwroćenie utraty wartości/(Utrata wartości)	2.125	8.565	258	-
Razem aktualizacja wartości godziwej / (utrata wartości) nieruchomości inwestycyjnej	89.768	134.016	21.120	34.013
Utrata wartości gruntów mieszkaniowych	(2.261)	-	39	-
Aktualizacja wartości godziwej aktywów przeznaczonych do sprzedaży (*)	7.405	-	2.480	-
Umorzenie prawa użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(1.311)	-	(450)	-
Razem	93.601	134.016	23.189	34.013

(*) Grunt Galerii Bukareszt w Rumunii oraz budynek biurowy White House w Budapeszcie.

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 30 września 2019 roku (niebadane) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgową	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV	Poziom wartości godziwej
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (handlowy)	2.230.668	113	92%	93,9	94,3	2
Polska (biurowy)	1.746.588	196	91%	61,2	59,9	2
Belgrad (handlowy)	593.060	34	99%	89,7	93,1	3
Belgrad (biurowy)	1.141.864	117	96%	71,0	70,1	3
Budapeszt (biurowy)	1.117.512	125	96%	54,0	58,2	2
Bukareszt (biurowy)	832.825	67	97%	79,5	82,4	2
Zagrzeb (handlowy)	458.410	34	99%	88,0	86,3	3
Zagrzeb (biurowy)	103.737	11	83%	56,1	62,0	3
Sofia (biurowy)	150.452	16	99%	59,5	59,9	3
Sofia (handlowy)	430.362	33	100%	89,7	88,8	3
Razem	8.805.478	746	94%	71,8	72,2	

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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

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

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 30 września 2019 roku (niebadane) zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN w tys.	Mkw
Belgrad (GreenHeart N3)	38.838	5
Sofia (ABC II)	76.537	18
Budapeszt (Pillar) (*)	94.317	29
Zagrzeb (Matrix II) (*)	58.125	11
Razem	267.817	63

(*) Inwestycje prezentowane są według kosztu.

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

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	Mkw
Belgrad (Ada Mall, GreenHeart N1, N2, N3)	606.214	59
Sofia (ABC I, ABC II)	131.352	33
Zagrzeb (Matrix I, Matrix II)	79.653	21
Razem	817.219	113

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 30 września 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku przedstawiono poniżej:

	30 września 2019 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2018 <i>(badane)</i>
Polska	164.746	168.862
Serbia	30.060	23.693
Węgry	106.628	167.360
Rumunia	64.882	59.749
Chorwacja	59.927	54.180
Razem	426.243	473.844

Informacje dotyczące wartości księgowej gruntów przeznaczonych pod nieruchomości inwestycyjne (w perspektywie długoterminowej) na dzień 30 września 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	30 września 2019 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2018 <i>(badane)</i>
Polska	34.853	53.108
Węgry	14.870	19.350
Bułgaria	7.872	7.740
Ukraina	9.246	9.718
Razem	66.841	89.916
Łączna suma	493.084	563.760

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

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 30 września 2019 roku (niebadane) została przedstawiona poniżej:

	Avenue Mall	Pozostałe projekty	Razem
NCI w kapitale	104.735	(44.478)	60.257
Pożyczki otrzymane od NCI	-	35.964	35.964
Pożyczki udzielone NCI	(45.835)	-	(45.835)
Razem na 30 września 2019	58.900	(8.514)	50.386
Udział NCI w zysku (stracie)	4.349	(2.917)	1.432

W dniu 30 września 2019 r. Spółka wraz z partnerem mniejszościowym (NCI) zatwierdziły uchwały akcjonariuszy dotyczące wykupu udziałów mniejszościowych w Aurora Business Complex S.R.L (Rumunia).

Zgodnie z uchwałami wspólnik mniejszościowy sprzedaje swoje udziały w Aurora Business Complex S.R.L oraz powiązanych pożyczkach od Spółki za 10 LEI (2 euro).

Ujemny udział NCI (Aurora, Bukareszt) w wysokości 41,5 milionów złotych (9,5 mln euro) został przeniesiony do kapitału zapasowego.

Pożyczki od NCI w wysokości 10,5 milionów złotych (2,4 mln euro) zostały przydzielone do GTC na podstawie wyżej wymienionej uchwały.

W wyniku transakcji całkowity kapitał własny Spółki wzrósł o 10,5 milionów złotych (2,4 mln euro).

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.

W marcu 2019 r. kwota 120,8 milionów złotych (28,1 milionów euro) została wykorzystana z kredytu budowlanego związanego z centrum handlowym Ada Mall (Belgrad) i zdeponowana tymczasowo w celu uregulowania zobowiązań umownych związanych z budową tego projektu.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

11. Aktywa i zobowiązania przeznaczone do sprzedaży

Aktywa przenaczone do sprzedaży obejmują:

	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Biurowiec Neptun Office Center w Gdańsku	193.606	-
Biurowiec GTC White House w Budapeszcie	-	301.000
Działka Mikołowska w Katowicach	18.610	
Działka Spiral 2 w Budapeszcie	-	11.309
Działka Galeria Bukareszt	-	15.334
Wartość bilansowa na koniec okresu	212.216	327.643

Zobowiązania przeznaczone do sprzedaży w wysokości 86.857 tysięcy złotych stanowią niespłacony kredyt bankowy w spółce, która posiada Centrum Biurowe Neptune w Gdańsku.

Wpływy ze sprzedaży aktywów obejmują:

	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Biurowiec GTC White House w Budapeszcie	288.228	-
Działka Karkonoska we Wrocławiu	13.030	-
Działka Spiral 2 w Budapeszcie	11.314	1.445
Zaliczka na działkę Galeria Bukareszt	-	4.768
Działka Vasas w Budapeszcie	-	19.230
Działka Green Dream w Bukareszcie	-	32.022
Wartość bilansowa na koniec okresu	312.572	57.465

12. VAT i inne należności z tytułu podatków

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

Kwota 79,1 milionów złotych (18,1 milionów euro) należnego podatku VAT na dzień 30 września 2019 roku dotyczy sprzedaży budynku biurowego White House (patrz nota 1).

13. Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania

Saldo zobowiązań handlowych i pozostałych spadła z 217,1 milionów złotych do 204,1 milionów złotych w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r.

Większość zobowiązań dotyczy zobowiązań z tytułu działalności inwestycyjnej w Ada Mall, Green Heart, ABC, Pillar oraz Matrix. Kwota jest planowana do finansowania głównie z pożyczek długoterminowych.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

14. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Obligacje seria 2018-4/2019	-	67.936
Obligacje seria 1019	127.845	124.525
Schuldschein seria 1219	66.942	64.597
Obligacje seria 0320	80.907	80.295
Obligacje seria 0620	176.886	172.300
Obligacje seria 1220	44.633	43.502
Obligacje seria 0321	89.860	89.169
Obligacje seria 0422	42.013	-
Kredyt OTP (GTC)	-	6.764
Kredyt Santander (Globis Poznań)	77.570	64.861
Kredyt Santander (Korona Business Park)	191.341	192.452
Kredyt PKO BP (Pixel)	87.778	88.483
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	97.243	97.842
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	-	40.128
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	45.765	46.100
Kredyt Pekao (Sterlinga)	69.077	69.607
Kredyt Pekao (Neptun Office Center) (*)	-	87.767
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	836.031	838.087
Kredyt PKO BP (Artico)	63.037	-
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	371.861	377.025
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	124.398	125.301
Kredyt ING (Francuska)	94.960	95.104
Kredyt OTP (Centre Point)	227.117	180.781
Kredyt CIB (Metro)	64.393	66.882
Kredyt Erste (Spiral)	90.472	97.121
Kredyt Erste (GTC White House)	-	33.989
Kredyt OTP (Duna)	176.120	107.699
Kredyt Erste (GTC House)	48.687	50.387
Kredyt Erste (19 Avenue)	99.513	101.046
Kredyt OTP (BBC)	96.184	97.159
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Heart)	208.874	136.791
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	168.869	112.123
Kredyt Intesa Bank (Ada Mall)	272.738	114.135
Kredyt Erste (Citygate)	331.904	336.277
Kredyt Transilvania (Cascade)	18.273	19.832
Kredyt Alpha Bank (Premium)	70.542	73.534
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	252.527	256.203
Kredyt Erste (Matrix)	41.860	-
Kredyt UniCredit (ABC)	91.417	19.187
Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall)	203.372	206.400
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	35.964	42.002
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(27.291)	(27.395)
	5.159.682	4.795.998

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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 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:

	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Krótkoterminowa część:		
Obligacje seria 2018-4/2019	-	67.936
Obligacje seria 1019	127.845	124.525
Schuldschein seria 1219	66.942	64.597
Obligacje seria 0320	80.907	752
Obligacje seria 0620	176.886	300
Obligacje seria 1220	442	55
Obligacje seria 0321	227	1.045
Obligacje seria 0422	726	-
Kredyt OTP (GTC)	-	6.764
Kredyt Santander (Globis Poznań)	1.964	64.861
Kredyt Santander (Korona Business Park)	6.272	6.000
Kredyt PKO BP (Pixel)	2.961	2.912
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	4.067	3.998
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	371.861	15.240
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	3.031	2.980
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	-	40.128
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	1.495	1.470
Kredyt Pekao (Sterlinga)	2.297	2.256
Kredyt Pekao (Neptun Office Center) (*)	-	2.846
Kredyt PKO BP (Artico)	1.911	-
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	21.868	21.500
Kredyt ING (Francuska)	2.362	2.323
Kredyt OTP (Centre Point)	7.903	8.742
Kredyt Erste (GTC White House)	-	2.049
Kredyt OTP (Duna)	6.127	5.208
Kredyt CIB (Metro)	5.043	4.794
Kredyt Erste (Spiral)	6.171	6.086
Kredyt Erste (GTC House)	3.416	3.358
Kredyt Erste (19 Avenue)	4.347	4.274
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Heart)	9.302	3.930
Kredyt OTP (BBC)	3.521	3.462
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	8.104	5.599
Kredyt Intesa Bank (Ada Mall)	14.153	2.855
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	10.746	10.565
Kredyt UniCredit (ABC)	5.668	3.457
Kredyt Transilvania (Cascade)	1.050	1.032
Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall)	8.747	8.600
Kredyt Erste (Matrix)	1.470	-
Kredyt Erste (City Gate)	13.751	13.240
Kredyt Alpha Bank (Premium)	4.483	4.408
	988.066	524.147

(*) Przedstawione jako zobowiązanie bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

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

	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Długoterminowa część:		
Obligacje seria 0320	-	79.543
Obligacje seria 0620	-	172.000
Obligacje seria 1220	44.191	43.447
Obligacje seria 0321	89.633	88.124
Obligacje seria 0422	41.287	-
Kredyt Santander (Globis Poznań)	75.606	-
Kredyt Santander (Korona Business Park)	185.069	186.452
Kredyt PKO BP (Pixel)	84.817	85.571
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	94.212	94.862
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	44.270	44.630
Kredyt Pekao (Sterlinga)	66.780	67.351
Kredyt Pekao (Neptun Office Center) (*)	-	84.921
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	814.163	816.587
Kredyt PKO BP (Artico)	61.126	-
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	-	361.785
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	120.331	121.303
Kredyt ING (Francuska)	92.598	92.781
Kredyt OTP (Centre Point)	219.214	172.039
Kredyt CIB (Metro)	59.350	62.088
Kredyt OTP (Duna)	169.993	102.491
Kredyt Erste (Spiral)	84.301	91.035
Kredyt Erste (GTC White House)	-	31.940
Kredyt Erste (GTC House)	45.271	47.029
Kredyt Erste (19 Avenue)	95.166	96.772
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Heart)	199.572	132.861
Kredyt Intesa Bank (Ada Mall)	258.585	111.280-
Kredyt OTP (BBC)	92.663	93.697
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	160.765	106.524
Kredyt Erste (City Gate)	318.153	323.037
Kredyt Transilvania (Cascade)	17.223	18.800
Kredyt Alpha Bank (Premium)	66.059	69.126
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	241.781	245.638
Kredyt UniCredit (ABC)	85.749	15.730
Kredyt Zagrabecka Banka (Avenue Mall)	194.625	197.800
Kredyt Erste (Matrix)	40.390	-
Pożyczki od udziałów niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	35.964	42.002
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(27.291)	(27.395)
	4.171.616	4.271.851

(*) Przedstawione jako zobowiązanie bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

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

Wartość godziwa pożyczek o zmiennym oprocentowaniu, równym stopie rynkowej, jest zbliżona do ich wartości bilansowej.

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.

Zmiany w długoterminowych kredytach i obligacjach za okresy zakończone 30 września 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku przedstawiały się następująco:

	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Saldo na początek roku (bez uwzględnienia odroczonego kosztów zadłużenia)	4.823.393	4.341.819
Wpłaty	742.684	815.054
Spląty	(377.724)	(690.936)
Przeklasyfikowane jako zobowiązanie przeznaczone do sprzedaży	(85.672)	-
Transakcje z udziałem niekontrolującym	(7.683)	-
Pierwszy do skonsolidowania	-	226.124
Zmiana naliczonych odsetek	3.549	(720)
Kapitalizacja odsetek	5.072	6.624
Różnice kursowe	83.354	125.428
Saldo na koniec roku (bez uwzględnienia odroczonego kosztów zadłużenia)	5.186.973	4.823.393

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

	30 września 2019 roku (niebadane)	31 grudnia 2018 roku (badane)
Pierwszy rok	1.093	636
Drugi rok	796	1.152
Trzeci rok	595	942
Czwarty rok	1.054	611
Piąty rok	534	572
Kolejne okresy	1.526	1.290
	5.598	5.203

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

15. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo użytkowania gruntów

Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują opłaty leasingowe za grunty podlegających opłatom z tytułu użytkowania wieczystego i zaklasyfikowanych jako grunty pod nieruchomości inwestycyjne (ukończone, w budowie i grunty) oraz grunty mieszkaniowe. Prawa użytkowania gruntów na dzień 30 września 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	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Razem
Kraj							
Polska	49.095	-	97.649	-	-	3.101	149.845
Rumunia	30.510	-	-	-	-	-	30.510
Serbia	14.275	2.025	-	-	-	-	16.300
Chorwacja	-	-	-	5.187	-	-	5.187
Węgry	-	-	-	-	350	-	350
Saldo na 30 września 2019	93.880	2.025	97.649	5.187	350	3.101	202.192

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 30 września 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	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Razem	Stopa dyskontowa
Kraj								
Polska	49.102	-	97.834	-	-	1.019	147.955	4,2%
Rumunia	30.497	-	-	-	-	-	30.497	5,7%
Serbia	14.275	2.025	-	-	-	-	16.300	7,6%
Chorwacja	-	-	-	5.331	-	-	5.331	4,4%
Węgry	-	-	-	-	236	-	236	3,9%
Saldo na 30 września 2019	93.874	2.025	97.834	5.331	236	1.019	200.319	

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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 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 w prawach użytkowania gruntów za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku przedstawiały się następująco:

	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Saldo na 31 grudnia 2018 roku	-	-
Rozpoznanie prawa do użytkowania aktywów dla gruntów w użytkowaniu wieczystym	200.383	
Rozpoznanie prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	404	
Umorzenie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(1.351)	-
Przedpłacone prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(1.265)	-
Różnice kursowe	4.021	-
Saldo na 30 września 2019 roku	202.192	-

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za okres dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2019 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku przedstawiały się następująco:

	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Saldo na 31 grudnia 2018 roku	-	-
Rozpoznanie zobowiązań z tytułu leasingu dla gruntów w użytkowaniu wieczystym (*)	200.383	-
Rozpoznanie prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	404	-
Płatności użytkowania wieczystego	(7.236)	-
Zmiana stanu rezerw na sporne kwoty użytkowania wieczystego	(1.514)	-
Zmiana naliczonych odsetek	5.881	-
Różnice kursowe	2.401	-
Saldo na 30 września 2019 roku	200.319	-

(*) MSSF 16 został przyjęty 1 stycznia 2019 r.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

16. Otrzymane zaliczki

Otrzymane zaliczki składają się z następujących pozycji:

	30 września 2019	31 grudnia 2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Sprzedaż gruntów pod nieruchomości inwestycyjne	-	16.413
Przychody z tytułu wynajmu otrzymane z góry	5.406	4.386
	5.406	20.799

17. Należności związane z wywłaszczeniem ziemi

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

18. 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 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

19. Kapitał własny i rezerwy

Kapitał podstawowy

Na dzień 30 września 2019 roku struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

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

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 2019 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

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

Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy reprezentuje stratę przypisaną partnerom Grupy bez udziałów kontrolujących, która powstała, kiedy Grupa nabyła niekontrolujące udziały w jednostkach zależnych.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

20. 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	2.051.200	51.200	2.102.400
7,02	50.000	-	50.000
8,96	90.000	45.000	135.000
Razem	2.191.200	96.200	2.287.400

Na dzień 30 września 2019 roku wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Termin wykonania	Cena wykonania (PLN)	Liczba wyemitowanych akcji
31/12/2020	7,02	50.000
30/06/2021	6,11	702.400
15/08/2021	6,11	500.000
31/12/2021	6,11	600.000
31/12/2021	8,96	105.000
30/06/2022	6,11	300.000
30/06/2022	8,96	30.000
Total		2.287.400

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

21. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018
	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)	(niebadany)
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	269,101,000	291.291.000	86.146.000	97.743.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	484,357,553	475.538.732	485.555.122	483.536.996
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,56	0,61	0,18	0,20

Na dzień 30 września 2019 roku, 30 września 2018 roku oraz 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozładniających zysk.

22. Reklasyfikacja

Spółka zmieniła prezentację nieruchomości inwestycyjnych w swoim sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 r. w następujący sposób:

	31 grudnia 2018 (przekształcone)	31 grudnia 2018 (raportowane)
Nieruchomości inwestycyjne	9.086.192	8.522.432
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	-	563.760

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

23. Zdarzenia po dacie bilansowej

W listopadzie 2019 roku Spółka wyemitowała nowe obligacje, denominowane w złotych, na łączną kwotę w wysokości 220 mln PLN, które mają zostać spłacone w trzech równych transzach od listopada 2022 roku do listopada 2023 roku.

24. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 13 listopada 2019 roku.

**RAPORT
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Komitetu Obrony Robotników 45A, na które składają się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2019 roku, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 września 2019 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Spółki 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 („standard”), przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowość, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przeгляд ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i 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.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że 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.

Inne sprawy

W dniu 13 listopada 2019 roku wydaliśmy również raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, w euro, jako walucie prezentacyjnej.

Warszawa, dnia 13 listopada 2019 roku

Kluczowy biegły rewident

Jarosław Dac
biegły rewident
nr w rejestrze: 10138

działający w imieniu:
Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2019 (niebadane)	31 grudnia 2018 (badane)
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	6	5.163.128	5.128.356
Rzeczowe aktywa trwałe		1.093	1.806
		5.164.221	5.130.162
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	14	105.159	-
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe		-	1.380
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		324	950
Depozyty krótkoterminowe		-	3.612
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		311.462	133.102
		311.786	139.044
AKTYWA RAZEM		5.581.166	5.269.206

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

PASYWA	Nota	30 września 2019 (niebadane)	31 grudnia 2018 (badane)
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	9	48.556	48.354
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.448.771	2.432.519
Inne kapitały rezerwowe		(154.854)	(154.854)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(36.250)	(17.950)
Różnice kursowe z przeliczenia		648.464	578.792
Zyski zatrzymane		1.540.758	1.480.868
Kapitał własny razem		4.495.445	4.367.729
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	384.072	582.538
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	42.940	25.925
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		1.318	19.487
		428.330	627.950
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	647.118	265.981
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy		10.024	6.970
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		249	576
		657.391	273.527
PASYWA RAZEM		5.581.166	5.269.206

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 (niebadane) <i>(przekształcone)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2019 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 (niebadane) <i>(przekształcone)</i>
Przychody z tytułu zarządzania		11.796	13.552	3.725	3.417
Przychody finansowe		73.188	69.852	24.618	23.663
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych		272.795	285.393	108.996	69.137
Zysk z tytułu różnic kursowych netto		-	-	-	13.121
Pozostałe przychody		314	64	(201)	22
Przychody operacyjne razem		358.093	368.861	137.138	109.360
Koszty działalności operacyjnej	5	(31.739)	(9.324)	(6.258)	(2.561)
Koszty finansowe		(25.024)	(31.159)	(8.688)	(9.782)
Strata z tytułu różnic kursowych netto		(13.788)	(13.081)	(22.555)	-
Strata ze sprzedaży spółki zależnej netto		(317)	-	-	-
Pozostałe koszty	12	(1.824)	(11.916)	(1.394)	(2.811)
Koszty operacyjne razem		(72.692)	(65.480)	(38.895)	(15.154)
Zysk przed opodatkowaniem		285.401	303.381	98.243	94.206
Podatek dochodowy	8	(16.300)	(12.090)	(12.097)	3.537
Zysk za okres		269.101	291.291	86.146	97.743
Zysk na jedną akcję (w PLN)	11	0,56	0,61	0,18	0,20

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Zysk/(strata) za okres	269.101	291.291	86.146	97.743
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(20.886)	(4.658)	(8.010)	1.421
Podatek dochodowy	2.586	940	864	(382)
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(18.300)	(3.718)	(7.146)	1.039
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	69.672	90.112	118.747	(86.305)
<i>Inne całkowite dochody netto Podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	51.372	86.394	111.601	(85.266)
Łączne całkowite dochody	320.473	377.685	197.747	12.477

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 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 2019 roku	48.354	2.432.519	(154.854)	(17.950)	578.792	1.480.868	4.367.729
Inne całkowite dochody	-	-	-	(18.300)	69.672	-	51.372
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 września 2019 roku	-	-	-	-	-	269.101	269.101
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(18.300)	69.672	269.101	320.473
Inne	-	-	-	-	-	(30.302)	(30.302)
Wyplata dywidendy	-	-	-	-	-	(178.909)	(178.909)
Emisja akcji	202	16.252	-	-	-	-	16.454
Saldo na 30 września 2019 roku (niebadane)	48.556	2.448.771	(154.854)	(36.250)	648.464	1.540.758	4.495.445

	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 2018 roku	47.031	2.320.299	(154.854)	(8.671)	457.809	1.246.669	3.908.283
Inne całkowite dochody	-	-	-	(3.718)	90.112	-	86.394
Zysk/(strata) za okres zakończony 30 września 2018 roku	-	-	-	-	-	291.291	291.291
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(3.718)	90.112	291.291	377.685
Wyplata dywidendy	-	-	-	-	-	(155.200)	(155.200)
Emisja akcji	1.323	112.220	-	-	-	-	113.543
Saldo na 30 września 2018 roku (niebadane)	48.354	2.432.519	(154.854)	(12.389)	547.921	1.382.760	4.244.311

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(przekształcone)</i>
	(niebadane)	(niebadane)
PRZEPLWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk przed opodatkowaniem	285.401	303.381
Korekty o pozycje:		
Udział w stracie/(zysku) jednostek zależnych, stowarzyszonych i współzależnych	(272.795)	(285.393)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	13.788	13.081
Przychody finansowe	(73.188)	(69.852)
Koszty finansowe	25.024	31.159
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych	(2.590)	(9.502)
Amortyzacja	551	416
Środki pieniężne (wykorzystane w) z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami	(23.809)	(16.710)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	2.013	565
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	2.276	1.666
Otrzymane dywidendy	45.788	190.583
Odsetki otrzymane	49.345	30.933
Odsetki zapłacone	(15.586)	(23.943)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	60.027	183.094
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	60.027	183.094
PRZEPLWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na środki trwałe	(26)	(237)
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	(42.497)
Umorzenie kapitału zakładowego w jednostce zależnej	32.377	-
Nabycie jednostek zależnych	-	(128.644)
Pożyczki udzielone	(160.646)	(168.642)
Spląty pożyczek	243.579	171.926
Środki pieniężne netto (wykorzystane w) z działalności inwestycyjnej	115.284	(168.094)

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 <i>(przekształcone)</i>
	(niebadane)	(niebadane)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Dywidendy wypłacone	(162.178)	(41.657)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	229.894	184.478
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(73.081)	(241.360)
Koszty pozyskania kredytów i pożyczek	(608)	(1.288)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	3.606	(232)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	(2.367)	(100.059)
Różnice kursowe z przeliczenia na środkach pieniężnych i ekwiwalentach	5.416	3.283
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	178.360	(81.776)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	133.102	330.081
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	311.462	248.305

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka” lub „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 globalną firmę Lone Star, który jest w posiadaniu 298.575.091 akcji stanowiących 61,49% kapitału akcyjnego Spółki według stanu na 30 września 2019 roku.

Spółka sporządziła również śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 roku, które dnia 13 listopada 2019 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:

Emisja obligacji oraz finansowanie

W dniu 14 lutego 2019 r. Midroog (izraelska agencja ratingowa akredytowana przez państwo Izrael) przyznała ocenę kredytową („rating inwestycyjny”) na poziomie A2.il ze stabilną perspektywą zdolności do spłaty zadłużenia w kwocie do 70 milionów euro, które Spółka może zaciągnąć w Izraelu.

Zgodnie z Długoterminową Skalą Ocen Midroog, przyznany Spółce rating inwestycyjny A2.il odzwierciedla w ocenie Agencji, stosunkowo wysoką zdolność Spółki do spłaty takiego długu w odniesieniu do pozostałych lokalnych emitentów w Izraelu.

W kwietniu 2019 roku Spółka wyemitowała nowe obligacje, denominowane w euro, na łączną kwotę w wysokości 40,4 mln PLN (9,4 mln EUR), które mają zostać spłacone w kwietniu 2022 r.

We sierpniu 2019 roku Spółka otrzymała krótkoterminową pożyczkę od GTC Magyarorszag Zrt. („GTC Hungary”) na łączną kwotę w wysokości 192,9 milionów złotych (44 milionów euro), która ma zostać spłacona w czerwcu 2020 roku.

Dystrybucja dywidendy

W maju 2019 r. Akcjonariusze Spółki podjęli uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 178,9 mln zł (41,6 mln euro) i umożliwienia akcjonariuszom Spółki wyboru dywidendy w postaci nowo wyemitowanych akcji zamiast gotówki.

W czerwcu 2019 r. Spółka wyemitowała 2.018.126 akcji serii N na rzecz akcjonariuszy Spółki, którzy wybrali dywidendę na akcje w kwocie 16,45 mln zł (4 mln euro), a wypłacili dywidendę w wysokości 162,45 mln zł (37,6 mln euro) pozostałym akcjonariuszom.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 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 różni 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.

Sprawozdania finansowe tych jednostek, które zostały przygotowane w walucie funkcjonalnej są zawarte w śródrocznym, skróconym sprawozdaniu finansowym po przeliczeniu na złoty 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 30 września 2019 r. kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był ujemny i wynosił 345,6 milionów złotych, ponieważ niektóre kredyty, które mają być refinansowane, zostały tymczasowo zaklasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe. Ponadto, Spółka podpisała przedwstępłą umowę sprzedaży jednostki zależnej - Neptune Gdańsk.

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

Rozpoczynając od 1 października 2018, Spółka zdecydowała się na zmianę prezentacji w rachunku zysków i strat (Nota 15).

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

Za wyjątkiem opisanych powyżej zmian oraz zmian wynikających z wdrożenia standardów, które weszły w życie 1 stycznia 2019 roku, 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 2018 roku (opisane zostały w notce 5 do sprawozdania finansowego za 2018 rok). Nie wprowadzono żadnych zmian oraz nie dokonano korekt w stosunku do danych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym za 2018 rok.

3. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później

Spółka zastosowała po raz pierwszy Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 16 *Leasing* ("MSSF 16"), który został wydany w styczniu 2016 roku oraz zatwierdzony przez UE. Nowy standard wprowadza rozpoznanie większości umów leasingowych w bilansie dla leasingobiorców w ramach jednego modelu, eliminując rozróżnienie na leasing operacyjny i finansowy. Księgowość leasingodawcy pozostaje jednak w dużej mierze niezmienną, a rozróżnienie pomiędzy leasingiem operacyjnym, a finansowym zostaje zachowane. MSSF 16 zastąpił MSR 17 *Leasing* i związane z nim interpretacje.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd przeanalizował wpływ wprowadzenia MSSF 16 na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Spółki lub jej wyników finansowych. W ocenie Spółki, wprowadzenie MSSF 16 nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Pozostałe standardy i interpretacje obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później:

- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 *Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 28 *Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 19 *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

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

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

Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

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

- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiana do MSSF 3 *Połączenia jednostek* (opublikowano dnia 22 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: *Definicja istotności* (opublikowano dnia 31 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych (Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7) (opublikowano dnia 26 września 2019 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

Inwestycje w jednostkach zależnych

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Neptune Gdańsk Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine Investments Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine Investments Sp. z o.o. s.k.a.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Julesberg Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Jowett Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%

(1) W trakcie likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 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%
Spiral II Hungary. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Apartmanok Ltd. (2)	GTC Hungary	Węgry	-	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
(2) Zlikwidowane

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 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%
Galleria Shopping Center S.R.L. (poprzednio: "International Hotel and Tourism S.R.L.") (1)	GTC S.A.	Rumunia	-	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	71.5%	71.5%
Cascade Building S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Mablethompe Investitii S.R.L. (2)	GTC S.A.	Rumunia	-	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%

(1) Sprzedane

(2) Zlikwidowane

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 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%

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
CID Holding S.A. ("CID") (1)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%

(1) W trakcie likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

5. Koszty działalności operacyjnej

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2019 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 (niebadane)
Koszty działalności operacyjnej - pozostałe	34.329	18.826	20.088	6.263
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji (*)	(2.590)	(9.502)	(13.830)	(3.702)
	31.739	9.324	6.258	2.561

(*) Bezgotówkowa korekta wartości godziwej jest spowodowana zmianą ceny akcji oraz realizacją akcji fantomowych.

6. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

<i>30 września 2019</i>	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.500.820	520.983	2.021.803
Bułgaria (2)	260.492	84.451	344.943
Węgry (3)	447.898	586.180	1.034.078
Serbia (4)	474.149	377.144	851.293
Chorwacja (5)	244.119	189.996	434.115
Rumunia (6)	353.565	119.513	473.078
Ukraina/Słowacja/Rosja	-	3.818	3.818
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	3.281.043	1.882.085	5.163.128
<i>31 grudnia 2018</i>	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska	1.472.888	598.285	2.071.173
Bułgaria	238.371	62.419	300.790
Węgry	411.930	593.563	1.005.493
Serbia	443.031	414.825	857.856
Chorwacja	234.444	146.779	381.223
Rumunia	382.130	125.161	507.291
Ukraina/Słowacja	-	4.530	4.530
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	3.182.794	1.945.562	5.128.356

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

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

Na dzień 30 września 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych.

- (1) Wzrost salda spowodowany jest przede wszystkim wynikami Spółek zależnych (ponad 97,8 milionów złotych zysków), skompensowane o wypłatę dywidend (ponad 41 milionów złotych) oraz spłatę pożyczek przez Spółki zależne (ponad 19 milionów złotych netto). Dodatkowo, na zmianę salda w dużym stopniu wpłynęła reklasyfikacja udziałów i pożyczek do aktywów przeznaczonych do sprzedaży dotyczących inwestycji w GTC Neptune Gdańsk w wysokości 44,5 milionów złotych i 60,5 milionów odpowiednio (patrz nota 14), oraz deprecjacja złotego polskiego.
- (2) Wzrost salda spowodowany jest przede wszystkim wynikami Spółek zależnych (ponad 19 milionów złotych zysków) oraz udzieleniem pożyczek (ponad 25 milionów złotych wzrostu netto).
- (3) Wzrost salda spowodowany jest głównie wynikami Spółek zależnych (ponad 93 milionów złotych zysków) skompensowane o spłatę pożyczek (ponad 78 milionów złotych zmiany netto). Dodatkowo, na zmianę salda w dużym stopniu wpłynęła deprecjacja złotego polskiego.
- (4) Wzrost salda spowodowany jest przede wszystkim wynikami Spółek zależnych (ponad 30 milionów złotych zysków) skompensowane o spłatę pożyczek (ponad 45 milionów złotych zmiany netto). Dodatkowo, na zmianę salda w dużym stopniu wpłynęła deprecjacja złotego polskiego.
- (5) Wzrost salda spowodowany jest wynikami Spółek zależnych (ponad 12,2 milionów złotych zysków) oraz udzieleniem pożyczek Spółkom zależnym (ponad 32 milionów złotych), skompensowane o wypłatę dywidend (ponad 4,3 milionów złotych). Dodatkowo, na zmianę salda w dużym stopniu wpłynęła deprecjacja złotego polskiego.
- (6) Spadek salda spowodowany jest głównie sprzedażą spółki zależnej (ponad 10 milionów złotych), wynikami spółek zależnych (ponad 9 milionów złotych strat) oraz spadkiem salda pożyczek (ponad 26 milionów złotych). Dodatkowo, na zmianę w dużym stopniu wpłynęła deprecjacja złotego polskiego.

7. Długoterminowe kredyty, pożyczki oraz obligacje

	30 września 2019	31 grudnia 2018
	(niebadane)	(badane)
Obligacje PLN 2018-2019	-	67.936
Obligacje 1019	127.845	124.525
Schuldschein 1219	66.942	64.597
Obligacje 0320	80.907	80.293
Obligacje 0620	176.886	172.300
Obligacje 1220	44.633	43.503
Obligacje 0321	89.860	89.169
Obligacje 0422	42.014	-
Pożyczka od OTP	-	6.764
Pożyczki od jednostek zależnych	404.473	203.513
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(2.370)	(4.081)
	1.031.190	848.519

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

	30 września 2019	31 grudnia 2018
	(niebadane)	(badane)
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje 0320	-	79.541
Obligacje 0620	-	172.000
Obligacje 1220	44.191	43.447
Obligacje 0321	89.633	88.118
Obligacje 0422	41.288	-
Pożyczki od jednostek zależnych	211.330	203.513
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(2.370)	(4.081)
	384.072	582.538
	30 września 2019	31 grudnia 2018
	(niebadane)	(badane)
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje PLN 2018-2019	-	67.936
Obligacje 1019	127.845	124.525
Schuldschein 1219	66.942	64.597
Obligacje 0320	80.907	752
Obligacje 0620	176.886	300
Obligacje 1220	442	62
Obligacje 0321	227	1.045
Obligacje 0422	726	-
Pożyczki od jednostek zależnych	193.143	-
Pożyczka od OTP	-	6.764
	647.118	265.981

Wartość godziwa długoterminowych kredytów, pożyczek oraz obligacji jest zbliżona do ich wartości bilansowej.

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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

9. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy

Na dzień 30 września 2019 roku struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

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

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 2019 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- GTC Dutch Holdings B.V. (61,49%)
- OFE PZU Złota Jesień (10,50%)
- AVIVA OFE AVIVA Santander (7,77%)

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

10. 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.

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Liczba wyemitowanych akcji
6,11	500.000	-	500.000
7,02	50.000	-	50.000
Razem	550.000	-	550.000

Na dzień 30 września 2019 roku wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Termin wykonania	Cena wykonania (PLN)	Liczba wyemitowanych akcji
31/12/2020	7,02	50.000
15/08/2021	6,11	500.000
Total		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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

11. Zysk na jedną akcję

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

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2019	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	269.101.000	291.291.000	86.146.000	97.743.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	484.357.553	475.538.732	485.555.122	483.536.996
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,56	0,61	0,18	0,20

Na dzień 30 września 2019 roku oraz 30 września 2018 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

12. Pozostałe koszty

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 roku Spółka poniosła koszty i dodatkowo zawiązała rezerwę z tytułu Due Dilligence w łącznej kwocie 8.48 milionów złotych (2 miliony euro).

13. 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, współzależnych oraz kontrolowanych przez Lone Star, które posiadają własne projekty nieruchomościowe.

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

14. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

W czerwcu 2019 roku Spółka podpisała przedwstępną umowę sprzedaży spółki GTC Neptune Gdańsk. W związku z tym na dzień 30 września 2019 r. udziały oraz pożyczki, dotyczące danej spółki, w wysokości 105 milionów złotych, zostały zaprezentowane w ramach aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

15. Zmiana prezentacji

Rozpoczynając od 1 października 2018, Spółka zdecydowała się na zmianę prezentacji w rachunku zysków i strat, ponieważ Zarząd uważa, że nowa prezentacja lepiej przedstawia podstawową działalność Spółki, związaną z działalnością holdingową, w porównaniu do podobnych jednostek prowadzących taką działalność. Główne strumienie przychodów i kosztów Spółki dotyczą zarządzania jej inwestycjami oraz zapewnienia finansowania podmiotom zależnym. Zmiana prezentacji przedstawia następujące zmiany w danych porównawczych:

Uzgodnienie rachunku zysków i strat za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018:

	<i>Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018</i>	Reklasyfikacja	<i>Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 (przekształcone)</i>
Przychody z tytułu zarządzania	13.552	-	13.552
Przychody finansowe	-	69.852	69.852
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	-	285.393	285.393
Zysk z tytułu różnic kursowych netto	-	-	-
Pozostałe przychody	-	64	64
Przychody operacyjne razem	13.552	355.309	368.861
Koszty działalności operacyjnej	-	(9.324)	(9.324)
Koszty z tytułu zarządzania	(5.784)	5.784	-
Koszty finansowe	-	(31.159)	(31.159)
Strata z tytułu różnic kursowych netto	-	(13.081)	(13.081)
Pozostałe koszty	-	(11.916)	(11.916)
Koszty operacyjne razem	-	(59.696)	(65.480)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	7.768	295.613	-
Koszty sprzedaży	(1.912)	1.912	-
Koszty administracyjne	(1.628)	1.628	-
Pozostałe przychody	64	(64)	-
Pozostałe koszty	(11.916)	11.916	-
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem	(7.624)	311.005	-
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych netto	(13.081)	13.081	-
Przychody finansowe	69.852	(69.852)	-
Koszty finansowe	(31.159)	31.159	-
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	285.393	(285.393)	-
Zysk przed opodatkowaniem	303.381	-	303.381
Podatek dochodowy	(12.090)	-	(12.090)
Zysk za okres	291.291	-	291.291

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

15. Zmiana prezentacji (ciąg dalszy)

Uzgodnienie rachunku zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018:

	<i>Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018</i>	Reklasyfikacja	<i>Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2018 (przekształcone)</i>
Przychody z tytułu zarządzania	3.417	-	3.417
Przychody finansowe	-	23.663	23.663
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	-	69.137	69.137
Zysk z tytułu różnic kursowych netto	-	13.121	13.121
Pozostałe przychody	-	22	22
Przychody operacyjne razem	105.943	105.943	109.360
Koszty działalności operacyjnej	-	(2.561)	(2.561)
Koszty z tytułu zarządzania	(1.423)	1.423	-
Koszty finansowe	-	(9.782)	(9.782)
Strata z tytułu różnic kursowych netto	-	-	-
Pozostałe koszty	-	(2.811)	(2.811)
Koszty operacyjne razem	-	(13.731)	(15.154)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	1.994	92.212	-
Koszty sprzedaży	(595)	595	-
Koszty administracyjne	(543)	543	-
Pozostałe przychody	22	(22)	-
Pozostałe koszty	(2.811)	2.811	-
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem	(1.933)	96.139	-
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych netto	13.121	(13.121)	-
Przychody finansowe	23.663	(23.663)	-
Koszty finansowe	(9.782)	9.782	-
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	69.137	(69.137)	-
Zysk przed opodatkowaniem	94.206	-	94.206
Podatek dochodowy	3.537	-	3.537
Zysk za okres	97.743	-	97.743

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

15. Zmiana prezentacji (ciąg dalszy)

Uzgodnienie sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018:

	<i>Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018</i>	Reklasyfikacja	<i>Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 (przekształcone)</i>
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk przed opodatkowaniem	303.381	-	303.381
Udział w stracie/(zysku) jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	(285.393)	-	(285.393)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	13.081	-	13.081
Przychody finansowe	(69.852)	-	(69.852)
Koszty finansowe	31.159	-	31.159
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych	(9.502)	-	(9.502)
Amortyzacja	416		416
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami	(16.710)	-	(16.710)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	565	-	565
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw	1.666	-	1.666
i usług oraz pozostałych zobowiązań			
Otrzymane dywidendy	-	190.583	190.583
Odsetki otrzymane	-	30.933	30.933
Odsetki zapłacone	-	(23.943)	(23.943)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(14.479)	197.573	183.094
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	-	-	-
Środki pieniężne netto (wykorzystane w) z działalności operacyjnej	(14.479)	197.573	183.094
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na środki trwałe	(237)	-	(237)
Inwestycje w jednostkach zależnych	(42.497)	-	(42.497)
Otrzymane dywidendy	190.583	(190.583)	-
Nabycie jednostek zależnych	(128.644)	-	(128.644)
Odsetki otrzymane	30.933	(30.933)	-
Pożyczki udzielone	(168.642)	-	(168.642)
Spląty pożyczek	171.926	-	171.926
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	53.422	(221.516)	(168.094)

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2019 roku
(w tysiącach PLN)

15. Zmiana prezentacji (ciąg dalszy)

Uzgodnienie sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 (ciąg dalszy):

	<i>Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018</i>	Reklasyfikacja	<i>Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 (przekształcone)</i>
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Dywidendy wypłacone	(41.657)		(41.657)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	184.478	-	184.478
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(241.360)	-	(241.360)
Odsetki zapłacone	(23.943)	23.943	-
Koszty pozyskania kredytów i pożyczek	(1.288)	-	(1.288)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(232)		(232)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	(124.002)	23.943	(100.059)
Różnice kursowe z przeliczenia na środkach pieniężnych i ekwiwalentach	3.283	-	3.283
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(81.776)	-	(81.776)
		-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	330.081	-	330.081
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	248.305	-	248.305

16. Zdarzenia po dacie bilansowej

W listopadzie 2019 roku Spółka wyemitowała nowe obligacje, denominowane w złotych, na łączną kwotę w wysokości 220 mln PLN, które mają zostać spłacone w trzech równych transzach od listopada 2022 roku do listopada 2023 roku.

17. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 13 listopada 2019 roku.

RAPORT
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Komitetu Obrony Robotników 45A, na które składają się: śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2019 roku, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 30 września 2019 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

Zarząd 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

Przeгляд przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki („standard”), przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przeгляд ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i 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.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że 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.

Warszawa, dnia 13 listopada 2019 roku

Kluczowy biegły rewident

Jarosław Dac
biegły rewident
nr w rejestrze: 10138

działający w imieniu:
Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130