

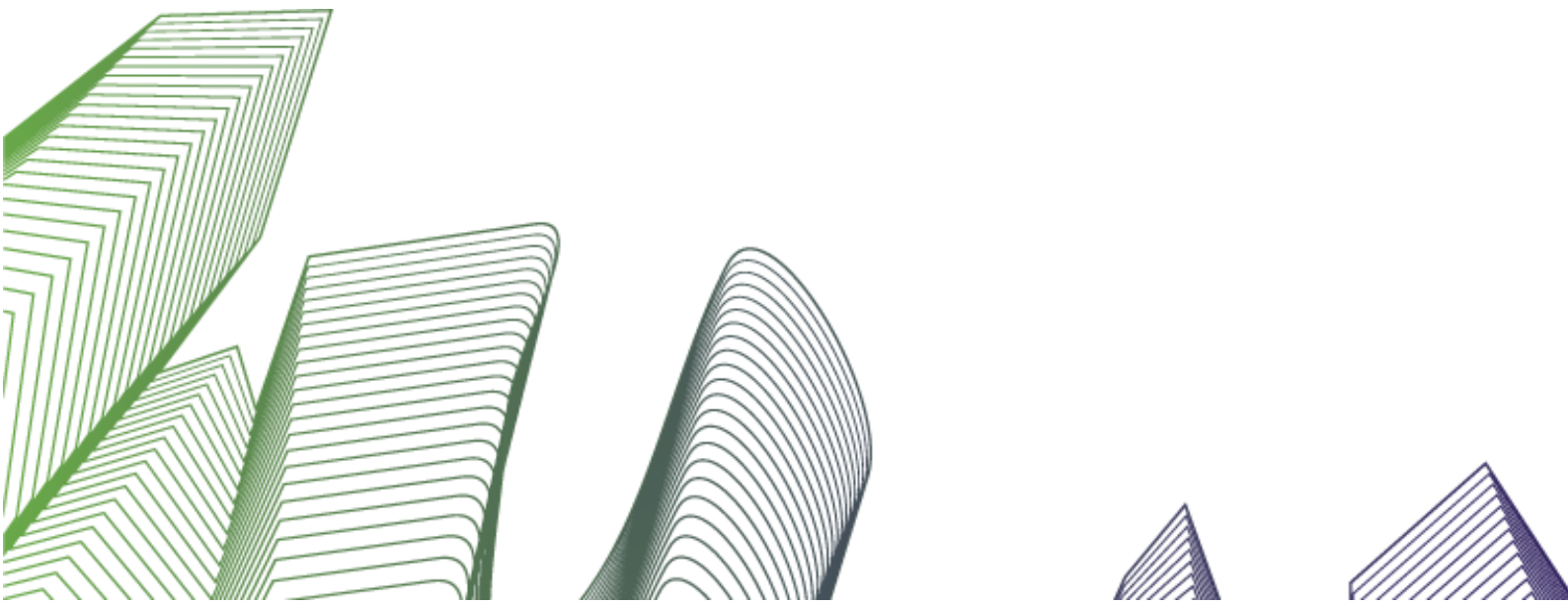
SKONSOLIDOWANY

RAPORT ŚRÓDROCZNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A. ZA OKRESY 3 I 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONE

30 CZERWCA 2024 R.

Miejsce i data publikacji: Warszawa 22 sierpnia 2024 r.



SPIS TREŚCI RAPORTU:

01. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w okresach 3 i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 r.
02. Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2024 r.
03. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
04. Niebadane śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2024 r.
05. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

W OKRESACH 3 I 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH **30 CZERWCA 2024 R.**

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	5
2. Prezentacja Grupy	6
2.1 Ogólne informacje na temat Grupy	6
2.2 Główne wydarzenia	7
2.3 Struktura organizacyjna Grupy	9
2.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	9
3. Wybrane dane finansowe	10
4. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	11
4.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	11
4.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	12
4.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	12
4.4 Przegląd skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	13
4.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat	14
4.5.1 Porównanie wyników finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. z tym samym okresem roku 2023	14
4.5.2 Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. z tym samym okresem roku 2023	15
4.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	17
4.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	17
5. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	18
6. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	19
7. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	19
8. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej	20
9. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	21
10. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych	21
11. Główne czynniki ryzyka	21
12. Terminy i skróty	36

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

1. Wprowadzenie

Grupa GTC to grupa firm z bogatym doświadczeniem, ugruntowany i w pełni zintegrowany deweloper działający na rynku nieruchomości w regionie CEE i SEE. Grupa koncentruje swoją działalność przede wszystkim w Polsce i Budapeszcie oraz stolicach Europy Południowej i Wschodniej, w tym Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii, gdzie bezpośrednio nabywa, rozwija i zarządza wysokiej jakości nieruchomościami biurowymi i handlowymi. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listed). Grupa prowadzi platformę zarządzania aktywami i jest reprezentowana przez lokalne zespoły na każdym z głównych rynków.

GRUPA GTC:

Polska,
Budapeszt
Belgrad,
Bukareszt,
Sofia
i Zagrzeb

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Polsce, Warszawie, przy ulicy Komitetu Obrony Robotników 45a.

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 wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

ZASTRZEŻENIA

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

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

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

W Punkcie 4 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych", oraz w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu jak również w Punkcie 11 "Główne czynniki ryzyka", Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

2. Prezentacja Grupy

2.1 Ogólne informacje na temat Grupy

Grupa GTC to grupa firm z bogatym doświadczeniem, ugruntowany i w pełni zintegrowany deweloper działający na rynku nieruchomości w regionie CEE i SEE. Grupa koncentruje swoją działalność przede wszystkim w Polsce i Budapeszcie oraz stolicach Europy Południowej i Wschodniej, w tym Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii, gdzie bezpośrednio nabywa, rozwija i zarządza wysokiej jakości nieruchomościami biurowymi i handlowymi. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listed). Grupa prowadzi platformę zarządzania aktywami i jest reprezentowana przez lokalne zespoły na każdym z głównych rynków.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wliczając finansowe aktywa trwałe wynosiła 10.932,6 zł.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.322,3 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 46 ukończone budynki komercyjne, w tym 40 budynków biurowych i 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 755 tysięcy m kw., poziomie najmu 86% i wartości 8.689,4 zł, co stanowi 84% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- 4 projekty w budowie, o łącznej powierzchni najmu, po ich ukończeniu, około 55 tysięcy m kw. i wartości 467,5 zł, co stanowi 5% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Polsce i Budapeszcie o wartości 69,9 zł) o wartości 776,4 zł, co stanowi 7% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 114,3 zł, co stanowi 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 274,7 zł (zawiera prawa użytkowania gruntów pod zabudowę mieszkaniową o wartości 4,3 zł), co stanowi 3% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

46
ukończone
budynki

755 200
m kw.
GLA

4
projekty
w budowie

776 mln zł
grunty
przeznaczone
pod zabudowę

Dodatkowo GTC posiada finansowe aktywa trwałe w kwocie 610,3 zł, które głównie zawierają:

- 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych na finansowanie parku technologicznego Kildare Innovation Campus, który obecnie składa się z dziewięciu budynków o powierzchni około 102 tys. m kw. (projekt zajmuje powierzchnię ponad 72 ha z czego 34 ha są niezagospodarowane). Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 30 czerwca 2024 r. wynosi 514,1 zł, co stanowi 5% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- 34% udziałów w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l., który posiada 4 ukończone budynki komercyjne, w tym 3 budynki biurowe i 1 centrum handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 41 tysięcy m kw. Wartość godziwa tych udziałów wynosi 66,0 zł, co stanowi mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- 15% akcji w węgierskiej spółce publicznej - NAP Nyrt produkującej „zieloną energię” przy wykorzystaniu elektrowni słonecznych o łącznej mocy 42,6 MW (AC). Wartość godziwa tych udziałów wynosi 21,1 zł, co stanowi mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe.

2.2 Główne wydarzenia

FINANSOWANIE

W lutym 2024 r., Dorado 1 EOOD, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kredytu bankowego na kwotę 55 EUR (238 zł) z DSK Bank AD oraz OTP Bank PLC z terminem zapadalności w marcu 2029 roku. Cała kwota kredytu została wypłacona.

W grudniu 2023 r. Spółka przekazała 29,5 EUR (127,8 zł) na rachunek powierniczy prowadzony w zewnętrznej kancelarii prawnej w celu nabycia zielonych obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora (zwanymi dalej „obligacjami Aurora”). Prowadzenie transakcji akwizycyjnych powierzono ekspertowi finansowemu (dalej „Broker”). W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. broker odkupił 4.400 obligacji Aurora o wartości nominalnej 4,4 EUR (19,1 zł) po koszcie 3,9 EUR (16,9 zł) i przeniósł je do Grupy GTC. Grupa GTC rozpoznała przychód z tytułu wykupu obligacji Aurora w kwocie 0,5 EUR (2,2 zł).

Ponadto w dniu 13 marca 2024 r. Grupa GTC podjęła decyzję o obniżeniu kwoty depozytu przeznaczonego do wykupu, do GTC zwrócono 12,2 EUR (52,9 zł) w gotówce, łącznie z narosłymi odsetkami. Pozostała kwota 13,8 EUR (59,2 zł) została objęta aneksem przedłużającym dotychczasową umowę na kolejny, krótkoterminowy okres.

W dniu 25 czerwca 2024 r., Globis Poznań Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks przedłużający termin spłaty kredytu z 30 czerwca do 31 sierpnia 2024 r.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

TRANSAKCJE

W dniu 21 czerwca 2024 r., spółka GTC Elibre GmbH nabyła nieruchomość inwestycyjną w budowie (mieszkania senioralne do wynajęcia) na terenie Berlina od dewelopera powiązanego z członkiem Zarządu Spółki za łączną kwotę 32,0 EUR (138,1 zł) (z podatkami i kosztami transakcyjnymi). Pierwsza rata w wysokości 12,0 EUR (51,8 zł) została zapłacona w ramach forward funding, a tytuł prawny został przeniesiony z dniem 25 czerwca 2024 r. Pozostała część będzie rozliczona ze środków pieniężnych otrzymanych z przyszłego, niepozyskanego finansowania zewnętrznego. W ramach projektu Elibre powstanie 50 mieszkań o łącznej powierzchni mieszkalnej 4.014 mkw. Transakcja została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal).

W czerwcu 2024 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła udziały w węgierskiej spółce publicznej NAP Nyrt za łączną kwotę 4,9 EUR (21,1 zł) (więcej szczegółów w nocie 15 niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 r.).

POZOSTAŁE INFORMACJE

W dniu 26 czerwca 2024 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 29,3 EUR (126,3 zł). Dniem wypłaty dywidendy będzie 27 września 2024 r.

WYDARZENIA PO 30 CZERWCA 2024 R:

W dniu 4 lipca 2024 r. sprzedaż spółki GTC LCHD Projekt Kft, spółki zależnej będącej w całości własnością GTC Origine Investments Pltd. została sfinalizowana zgodnie z umową kupna-sprzedaży.

W sierpniu 2024 roku Broker odkupił 1.100 obligacji Aurora i przeniósł je do Grupy GTC o wartości nominalnej 1,1 EUR (4,7 zł). Broker nabył także obligacje o numerze ISIN HU0000362207 po koszcie w wysokości 3,8 EUR (16,4 zł), które mają zostać przekazane GTC.

Ponadto Grupa GTC podjęła decyzję o obniżeniu kwoty depozytu przeznaczonego do wykupu, 2 EUR (8,6 zł) w gotówce ma zostać zwrócone do GTC. Pozostała kwota 7 EUR (30,2 zł) została objęta aneksem przedłużającym dotychczasową umowę do 24 września 2024 r.

W sierpniu 2024 roku GTC KLZ 7-10 Kft. podpisał generalną umowę na realizację projektu residential for sale w centrum Budapesztu. Zakontraktowany koszt projektu wynosi 16,4 EUR (70,4 PLN). Planowane zakończenie inwestycji to listopad 2027 r. W ramach inwestycji powstanie 120 mieszkań o łącznej powierzchni mieszkalnej 5500 m kw.

W dniu 14 sierpnia 2024 r. GTC Aeropark sp. z o.o. i Artico sp. z o.o., jednostki całkowicie zależne od Spółki, podpisały umowę kredytu na kwotę 31,6 EUR (136,3 zł) z Santander Bank Polska S.A. z 5-letnim okresem spłaty od daty wykorzystania. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego kwota ta nie została wypłacona. Kredyt zostanie przeznaczony na refinansowanie kredytu dla Artico i spłatę kredytów dla Globis Wrocław i Globis Poznań.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

2.3 Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy jest zgodna z prezentowaną w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. (nota 8 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok) z wyjątkiem następujących zmian, które miały miejsce w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r.:

- likwidacja Riverside Apartmanok Kft. (jednostka całkowicie zależna od GTC Węgry z siedzibą na Węgrzech).
- nabycie Clara Liffey GP S.á r.l. (jednostka całkowicie zależna od GTC Liffey Kft. z siedzibą na Węgrzech),
- utworzenie spółki GTC Germany GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech),
- utworzenie spółki GTC Kapitalbeteiligung GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Germany GmbH z siedzibą w Niemczech),
- utworzenie spółki GTC Elibre GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od GTC Germany GmbH z siedzibą w Niemczech).

2.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupy

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

ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU PO 31 GRUDNIA 2023 R.:

- W dniu 18 marca 2024 r. Barbara Sikora zrezygnowała z zasiadania w Zarządzie GTC S.A.
- W dniu 23 kwietnia Balázs Gosztonyi został powołany do Zarządu GTC S.A. ze skutkiem na dzień 24 kwietnia 2024 r.

ZMIANY W SKŁADZIE RADY NADZORCZEJ PO 31 GRUDNIA 2023 R.:

W dniu:

- 13 marca 2024 r., Aletheia Investment AG powołała Leonz Meyer na członka rady nadzorczej Spółki;
- 15 marca 2024 r., GTC Dutch Holdings B.V. odwołało Balázs Figura oraz Mariusza Grendowicza z funkcji członka rady nadzorczej GTC S.A.;
- 15 marca 2024 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołało Tamás Sándor i Csaba Cservenák na członków rady nadzorczej Spółki;

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

- 17 czerwca 2024 r. wygasł mandat pana Leonz Meyer jako członka rady nadzorczej GTC S.A. wskutek zmniejszenia udziału w kapitale zakładowym Spółki przez Aletheia Investment AG poniżej 5%.

3. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2024 r. i 30 czerwca 2023 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z *Punktem 4 Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych* oraz z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 3 i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 r. (łącznie z jego notami).

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF. Sprawozdania finansowe spółek z Grupy sporządzone w ich walutach funkcjonalnych są włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na walutę prezentacyjną złotych lub euro zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*.

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

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca				Za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca			
	2024 r.		2023 r.		2024 r.		2023 r.	
(w milionach)	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników								
Przychody operacyjne	399,8	92,6	414,7	89,6	201,8	46,9	213,5	46,9
Koszty operacyjne	(119,2)	(27,6)	(124,5)	(26,9)	(60,7)	(14,1)	(62,6)	(13,8)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	280,6	65,0	290,2	62,7	141,1	32,8	150,9	33,1
Koszty sprzedaży	(4,7)	(1,1)	(4,6)	(1,2)	(2,1)	(0,5)	(1,8)	(0,6)
Koszty administracyjne	(39,3)	(9,1)	(41,7)	(8,7)	(19,8)	(4,6)	(23,4)	(4,8)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów	3,0	0,7	(236,2)	(51,4)	27,7	6,4	(222,3)	(48,4)
Koszty finansowe netto	(77,3)	(17,9)	(74,0)	(15,9)	(40,5)	(9,4)	(37,9)	(8,3)
Wynik netto	136,0	31,5	(55,1)	(11,7)	93,6	21,7	(109,6)	(23,3)
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w mln)	0,23	0,05	(0,10)	(0,02)	0,16	0,04	(0,19)	(0,04)
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w mln.)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca

(w milionach)	2024 r.		2023 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	206,7	47,9	186,0	41,3
Przepływy środków pieniężnych z/ (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(188,9)	(43,8)	(95,6)	(20,6)
Przepływy środków pieniężnych z/ (wykorzystane w) działalności finansowej	105,9	24,3	(78,6)	(17,0)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	382,1	88,6	529,6	119,5

(w milionach)	Na dzień 30 czerwca 2024 r.		Na dzień 31 grudnia 2023 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)	9.156,9	2.123,1	9.021,6	2.074,9
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	706,5	163,8	689,2	158,5
Prawo do użytkowania aktywów (nieruchomości inwestycyjne)	270,4	62,7	173,9	40,0
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	118,6	27,5	118,3	27,2
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	69,9	16,2	59,1	13,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	382,1	88,6	262,6	60,4
Finansowe aktywa trwale wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	610,3	141,5	587,4	135,1
Pozostałe	564,1	130,8	638,7	146,9
Aktywa łącznie	11.878,8	2.754,2	11.550,8	2.656,6
Zobowiązania długoterminowe	6.051,6	1.403,1	6.278,5	1.444,0
Zobowiązania krótkoterminowe	974,2	225,9	375,6	86,4
Kapitał własny	4.853,0	1.125,2	4.896,7	1.126,2
Kapitał podstawowy	57,4	12,9	57,4	12,9

4. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

4.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

CZYNNIKI OGÓLNE MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI OPERACYJNE I FINANSOWE

Zarząd uważa, że od zakończenia okresu objętego ostatnim opublikowanym sprawozdaniem finansowym 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.

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy wskazano poniżej:

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

- spowolnienie gospodarcze, które może spowolnić gospodarkę w krajach, w których Grupa prowadzi działalność;
- dostępność i koszt finansowania;
- wpływ podaży i popytu na rynku nieruchomości w krajach CEE i SEE;
- wpływ inflacji (wg Eurostatu roczna inflacja w strefie euro w czerwcu 2024 r. wyniosła 2,5%);
- wpływ zmian stóp procentowych (jednak 99% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było oparte o stałą stopę procentową lub zabezpieczone / częściowo zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową, SWAPy walutowo-procentowe i CAP);
- wpływ zmian kursów walut (zdecydowana większość umów najmu Grupy zawierana jest w euro i zawiera klauzulę przewidującą pełną indeksację czynszu powiązaną z Europejskim Indekssem Cen Konsumpcyjnych, obligacje wyemitowane w walutach innych niż euro zostały zabezpieczone przed zmianami kursów wymiany walut za pomocą walutowych transakcji SWAP).

4.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

SPLATA OBLIGACJI, REFINANSOWANIE ORAZ POZOSTAŁE ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r.:

- Grupa podpisała umowę kredytu bankowego na kwotę 55.0 EUR z DSK Bank AD oraz OTP Bank PLC. Cała kwota kredytu została wypłacona.
- Broker odkupił 4.400 obligacji Aurora i przeniósł je do Grupy GTC. Grupa GTC rozpoznała przychód z tytułu wykupu obligacji Aurora w kwocie 0,5 EUR.
- Ponadto Grupa GTC podjęła decyzję o obniżeniu kwoty depozytu przeznaczonego do wykupu, do GTC zwrócono 12,2 EUR w gotówce, łącznie z narosłymi odsetkami. Pozostała kwota 13,8 EUR została objęta aneksem przedłużającym dotychczasową umowę do 24 września 2024r..
- Grupa podpisała aneks do umowy z Santander Bank Polska S.A., który wydłużył termin spłaty kredytu z 30 czerwca na 31 sierpnia 2024 r. (Globis Poznań).

TRANSAKCJE

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. Grupa nabyła:

- nieruchomość inwestycyjną w budowie (mieszkania senioralne do wynajęcia) w Berlinie za łączną kwotę 32,0 EUR (138,1 zł) (z podatkami i kosztami transakcyjnymi). Pierwsza rata w wysokości 12,0 milionów EUR (51,8 zł) została zapłacona w ramach forward funding, a tytuł prawny został przeniesiony z dniem 25 czerwca 2024 r. Pozostała część będzie rozliczona ze środków pieniężnych otrzymanych z przyszłego, niepozyskanego finansowania zewnętrznego;
- udziały w węgierskiej spółce publicznej NAP Nyrt za łączną kwotę 4,9 EUR (21,1 zł).

4.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na pierwsze półrocze 2024 oraz na rok 2024.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

4.4 Przegląd skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 328,0 zł (3%) i wynosiła 11.878,8 zł na dzień 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 11.550,8 zł na dzień 31 grudnia 2023 r.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 249,1 zł (3%) do 10.133,8 zł na dzień 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 9.884,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku inwestycji szczególnie w nieruchomości w budowie w wysokości 183,5 zł, w połączeniu ze wzrostem prawa do użytkowania (i odpowiadający mu wzrost zobowiązań z tytułu leasingu) w związku z nowymi rocznymi opłatami za użytkowanie wieczyste w kwocie 101,9 zł, jak również w wyniku zakupu nieruchomości inwestycyjnej w kwocie 51,8 zł. Wzrost został częściowo skompensowany poprzez negatywne różnice kursowe z przeliczenia w wysokości 77,3 zł.

Wartość finansowych aktywów trwałych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy wzrosła o 22,9 zł (4%) do 610,3 zł na dzień 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 587,4 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku zakupu udziałów w węgierskiej spółce publicznej NAP Nyrt za łączną kwotę 21,1 zł.

Wartość instrumentów zabezpieczających spadła o 18,6 zł (30%) do 43,1 zł na dzień 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 61,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 w wyniku wykorzystania instrumentów pochodnych ze względu na spłatę odsetek w danym okresie.

Wartość przedpłat oraz pozostałych należności spadła o 65,6 zł (29%) do 162,2 zł na dzień 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 227,8 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku spadku środków na rachunku powierniczym prowadzonym w celu nabycia zielonych obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 119,5 zł (46%) do 382,1 zł na dzień 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 262,6 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. Saldo środków pieniężnych zostało zwiększone częściowo w wyniku nowego długoterminowego kredytu zabezpieczonego w kwocie 242,2 zł, wpływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej w kwocie 206,7 zł oraz zmiany stanu lokat krótkoterminowych przeznaczonych na cele odkupu obligacji w kwocie 52,9 zł, częściowo skompensowanych wydatkami na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 227,5 zł, zapłaconymi odsetkami w kwocie 98,4 zł oraz spłatą kredytów w kwocie 32,8 zł.

PASYWA

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 101,2 zł (2%) do 5.640,6 zł na dzień 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 5.539,4 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku nowo otrzymanego finansowania w kwocie 242,2 zł, co zostało częściowo skompensowane przez różnice kursowe w wartości 86,0 zł oraz spłaty w okresie w wysokości 32,8 zł. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego wzrosła w wyniku reklasyfikacji kredytu związanego z Galerią Jurajską w związku ze zbliżającym się terminem zapadalności przypadającym w I kwartale 2025 r.

Wartość zobowiązań z tytułu zadeklarowanej dywidendy wzrosła o 126,3 zł na dzień 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 0 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. w związku z zatwierdzeniem dywidendy przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 26 czerwca 2024 r.

Wartość zobowiązań z tytułu instrumentów zabezpieczających wzrosła o 22,2 zł (27%) do 103,5 zł na dzień 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 81,3 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w związku ze zmianą wartości godziwej międzywalutowych swapów procentowych na węgierskich obligacjach.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

Wartość zobowiązań z tytułu leasingu wzrosła o 96,9 zł (52%) do 284,7 zł na dzień 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 187,8 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie z tytułu nowych rocznych opłat za użytkowanie wieczyste w kwocie 101,9 zł.

KAPITAŁ WŁASNY

Wartość kapitałów spadła o 43,7 zł (1%) do 4.853,0 zł na dzień 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 4.896,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku spadku wartości różnic kursowych z przeliczenia w wysokości 38,8 zł oraz spadku wartości efektu wyceny transakcji zabezpieczających w wysokości 13,8 zł, co zostało częściowo skompensowane poprzez wzrost wartości zysków zatrzymanych w wysokości 5,4 zł oraz wzrost wartości udziałów 77,3 o 3,5 zł.

4.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

4.5.1 Porównanie wyników finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. z tym samym okresem roku 2023

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. spadły o 14,9 zł (4%) i wyniosły 399,8 zł w porównaniu do 414,7 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. w wyniku aprecjacji złotego polskiego. Grupa rozpoznała wzrost przychodów wyrażonych w walucie funkcjonalnej o 10,4 zł na skutek ukończeniu budynków GTC X w Belgradzie, Rose Hill Business Campus w Budapeszcie i Matrix C w Zagrzebiu w połączeniu ze wzrostem średniej stawki czynszu po indeksacji stawek czynszów o inflację.

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług spadły o 5,3 zł (4%) i wyniosły 119,2 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 124,5 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. w wyniku aprecjacji złotego polskiego. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług wyrażony w walucie funkcjonalnej związany z ukończeniem budynku GTC X, Rose Hill Business Campus i Matrix C o 1,7 zł oraz wzrost kosztów operacyjnych o 1,7 zł wynikający z inflacyjnego wzrostu kosztów operacyjnych, co zostało częściowo skompensowane przez spadek kosztów z tytułu usług w wyniku sprzedaży z Forest Office Debrecen w pierwszym kwartale 2023 r. w wysokości 0,4 zł.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 9,6 zł (3%) i wyniósł 280,6 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 290,2 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r., głównie w wyniku aprecjacji złotego polskiego i wzrostu kosztów usług w wyniku inflacji.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych pozostała na niezmiennym poziomie i wyniosła 70% w obu okresach 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. i 2023 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne spadły o 2,4 zł (6%) i wyniosły 39,3 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 41,7 zł kosztów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

głównie w wyniku aprecjacji złotego polskiego i spadku płatności bazujących na akcjach własnych, co zostało częściowo skompensowane jednorazowymi kosztami związanymi z odprawami i inflacją.

ZYSK/ (STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI

Zysk netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. wyniósł 3,0 zł w porównaniu do 236,2 zł straty za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. Zysk wynikał głównie ze zwiększenia wartości projektu GTC LCHD o 10,5 zł na skutek otrzymania oferty a następnie sprzedaży projektu w lipca 2024 r. oraz wzrostu wartości projektów w budowie o 22,9 zł, co zostało częściowo skompensowane przez spadek wartości portfela biurowego w Polsce na skutek spadku poziomu wynajmu, w porównaniu z 2023 r., jednak spadek wynajmu wyhamował w drugim kwartale i pozostał na niezmiennym poziomie w porównaniu z pierwszym kwartałem 2024 r.

KOSZTY FINANSOWE, NETTO

Koszty finansowe, netto wzrosły o 3,3 zł (4%) i wyniosły 77,3 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. wobec 74,0 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. Wzrost ten wynikał z nowego kredytu dla projektu Mall of Sofia w wysokości 238 zł oraz ze wzrostu średnio ważonej stopy procentowej (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 czerwca 2024 r. do 2,58% w skali roku z 2,48% na dzień 31 grudnia 2023 r.

WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM

Zysk przed opodatkowaniem za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. wyniósł 158,0 zł w porównaniu do 64,4 zł straty za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. Na zysk przed opodatkowaniem za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. składał się zysk brutto z działalności operacyjnej w wysokości 280,6 zł oraz zysk z aktualizacji wartości nieruchomości w wysokości 3,0 zł.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. wyniósł 22,0 zł w porównaniu do 9,3 zł przychodu z tytułu podatku dochodowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 14,2 zł oraz podatek odroczony w wysokości 7,8 zł.

WYNIK NETTO

Zysk netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. wyniósł 136,0 zł w porównaniu do 55,1 zł straty za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. Zmiana ta wynikała głównie ze zmiany na aktualizacji wartości nieruchomości.

4.5.2 Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. z tym samym okresem roku 2023

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. spadły o 11,7 zł (5%) i wyniosły 201,8 zł w porównaniu do 213,5 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. w wyniku aprecjacji złotego polskiego.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług spadły o 1,9 zł (3%) i wyniosły 60,7 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 62,6 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. w wyniku aprecjacji złotego polskiego. Jednocześnie Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług wyrażonych w walucie funkcjonalnej związany z wzrostem kosztów operacyjnych wynikający z inflacji.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 9,8 zł (6%) i wyniósł 141,1 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 150,9 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r., głównie w wyniku aprecjacji złotego polskiego i wzrostu kosztów usług w wyniku inflacji.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. wynosiła 70% w porównaniu do 71% za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne spadły o 3,6 zł (15%) i wyniosły 19,8 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 23,4 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. głównie w wyniku aprecjacji złotego polskiego.

ZYSK/ (STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI

Zysk netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. wyniósł 27,7 zł w porównaniu do 222,3 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. Zysk wynikał głównie ze zwiększenia wartości projektu GTC LCHD o 10,5 zł na skutek otrzymania oferty a następnie sprzedaży projektu w lipca 2024 r. oraz wzrostu wartości projektów w budowie o 22,9 zł, co zostało częściowo skompensowane przez spadek wartości portfela biurowego w Polsce na skutek spadku poziomu wynajmu. Strata w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. wynikała głównie ze spadku wartości godziwej ukończonych aktywów, głównie biur w Polsce i na Węgrzech, głównie na skutek wzrostu średniej stopy kapitalizacji (yield) w połączeniu z niższymi wskaźnikami pustostanów i zmianami wartości czynszu ERV.

KOSZTY FINANSOWE, NETTO

Koszty finansowe, netto wzrosły o 2,6 zł (7%) i wyniosły 40,5 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. wobec 37,9 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. Wzrost ten wynikał ze wzrostu średnio ważonej stopy procentowej (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 czerwca 2024 r. do 2,58% w skali roku z 2,48% na dzień 31 grudnia 2023 r.

WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM

Zysk przed opodatkowaniem za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. wyniósł 101,7 zł w porównaniu do 131,8 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. Na zysk przed opodatkowaniem za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. składał się zysk brutto z działalności operacyjnej w wysokości 141,1 zł oraz zysk z aktualizacji wartości nieruchomości w wysokości 27,7 zł.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. wyniósł 8,1 zł w porównaniu do 22,2 zł przychodu z tytułu podatku dochodowego za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 6,9 zł oraz podatek odroczony w wysokości 1,3 zł.

WYNIK NETTO

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. wyniósł 93,6 zł w porównaniu do 109,7 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. Zmiana ta wynikała głównie ze zmiany na aktualizacji wartości nieruchomości.

4.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wynosiły 206,7 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 186,0 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. Wzrost o 20,7 zł wynikał głównie ze spadku wartości zmian w kapitale obrotowym o 20,3 zł oraz niższym o 7,3 zł podatkiem dochodowym zapłaconym w okresie, co zostało skompensowane spadkiem zysku brutto z działalności operacyjnej o 9,4 zł na skutek aprecjacji złotego polskiego.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 188,9 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 95,6 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. wynikały głównie z wydatków na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 175,7 zł oraz zakup nieruchomości inwestycyjnej w wysokości 51,8 zł, co zostało skompensowane zmianą stanu rachunku powierniczego przeznaczonego na odkup obligacji w wysokości 52,9 zł.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 105,9 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r., w porównaniu do 78,6 zł przepływów pieniężnych netto wykorzystanych w działalności finansowej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej wynikały głównie z wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 242,2 zł, spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 32,8 zł oraz zapłaconych odsetek w wysokości 98,4 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca 2024 r. wyniosły 382,1 zł, w porównaniu do 529,6 zł na dzień 30 czerwca 2023 r.

4.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Grupa jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, środków pieniężnych wygenerowanych ze sprzedaży aktywów wraz z środkami generowanymi z najmu powierzchni w budynkach należących do portfela inwestycyjnego Grupy, jak również środki pieniężne dostępne z obecnych lub przyszłych kredytów jak również odnawialnych kredytów powinny być wystarczające do pokrycia bieżących potrzeb Grupy.

Grupa efektywnie zarządza wszystkimi swoimi zobowiązaniami i sprawdza swoje plany finansowania związane z: (i) budową i nabyciem nieruchomości komercyjnych, (ii) pozyskaniem i obsługą długu istniejącego portfela aktywów oraz (iii) wydatkami inwestycyjnymi (CAPEX). Wszelkie środki pieniężne,

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

potrzeby pokrywane są z przychodów operacyjnych, refinansowania akwizycji nowych długów oraz sprzedaży aktywów operacyjnych lub gruntów.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 6.051,6 zł, w porównaniu do 6.278,5 zł na dzień 31 grudnia 2023 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2024 r. wynosiło 5.640,6 zł, w porównaniu do 5.539,4 zł na dzień 31 grudnia 2023 r.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto Grupy wyniósł 48,2% na dzień 30 czerwca 2024 r. w porównaniu do 49,3% na dzień 31 grudnia 2023 r. w wyniku wzrostu wartości nieruchomości głównie w wyniku nakładów inwestycyjnych na nieruchomości w budowie oraz z zakupu nowych aktywów.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. 99% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było oparte o stałą stopę procentową lub zabezpieczone / częściowo zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową, SWAPy walutowo-procentowe i CAP.

DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA

Zarząd przeanalizował prognozowane przepływy pieniężne oparte na pewnych hipotetycznych, ostrożnych założeniach, aby dokonać oceny zasadności założenia o kontynuacji działalności w obecnej sytuacji na rynku.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych i uważa, że środki pieniężne posiadane na rachunkach bankowych, 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, śródroczne skrócone 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.

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

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

Szczegółowy opis instrumentów finansowych i zarządzania ryzykiem znajduje się w *notcie 34* do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023.

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

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji, których wartość jest znacząca. Grupa nie udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich na dzień 30 czerwca 2024 r. oraz na dzień 31 grudnia 2023 r.

Dodatkowo udzielane są typowe poręczenia przy sprzedaży aktywów, mające na celu gwarancję ukończenia budowy oraz zabezpieczenie kredytów budowlanych (gwarancja przekroczenia kosztów). Ryzyko związane z powyższymi poręczeniami i gwarancjami jest bardzo niskie.

7. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki na dzień 30 czerwca 2024 r. i publikacji raportu.

Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy lub podczas zapisów na nowe akcje i przedstawia strukturę akcjonariatu na dzień publikacji raportu:

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w mln)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w mln)	% głosów	Zmiana liczby posiadanych akcji od 31 marca 2024 r. (nie w mln)
GTC Dutch Holdings B.V.	337.637.591	58,80%	337.637.591	58,80%	Bez zmian
GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság ¹	21.891.289	3,81%	21.891.289	3,81%	Bez zmian
Allianz OFE	62.330.336	10,85%	62.330.336	10,85%	Wzrost o 336
OFE PZU Złota Jesień	54.808.287	9,54%	54.808.287	9,54%	Wzrost o 8.287
Aletheia Investment AG	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	Spadek poniżej 5% udziałów
Pozostali	97.587.619	17,00%	97.587.619	17,00%	Wzrost o 28.710.248
Razem	574.255.122	100,00%	574.255.122	100,00%	Bez zmian

¹ Posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki oraz pośrednio przez GTC Dutch Holdings B.V. 337.637.591 akcji Spółki. Spółka GTC Dutch Holdings B.V. jest spółką w 100% kontrolowaną przez GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

8. 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 i rady nadzorczej na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu kwartalnego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r.) w dniu 28 maja 2024 r.

Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków zarządu i rady nadzorczej:

	Liczba akcji na dzień 21 sierpnia 2024 r. (nie w mln)	Nominalna wartość akcji w zł (nie w mln)	Zmiana od 28 maja 2024 r. (nie w mln)
Członek zarządu			
Gyula Nagy	0	0	Bez zmian
Zsolt Farkas	0	0	Bez zmian
Balázs Gosztonyi	0	0	Bez zmian
Zarząd, razem	0	0	
Członek rady nadzorczej			
János Péter Bartha	0	0	Bez zmian
Csaba Cservenák	0	0	Bez zmian
Lóránt Dudás	0	0	Bez zmian
László Gut	0	0	Bez zmian
Dominik Januszewski	0	0	Bez zmian
Artur Kozieja	0	0	Bez zmian
Dr. Leonz Meyer ¹	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Sławomir Niemierka	0	0	Bez zmian
Dr. Tamás Sándor	0	0	Bez zmian
Bálint Szécsényi	0	0	Bez zmian
Rada nadzorcza, razem	0	0	

¹ stan na dzień 17 czerwca 2024 r.

Szczegółowy opis zmian w składzie zarządu i rady nadzorczej przedstawiony został w punkcie 2.4 niniejszego Sprawozdania.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

Grupa prezentuje informacje na temat znaczących transakcji Spółki lub jej podmiotów zależnych, zawartych z podmiotem powiązany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2024 r. w Nocie 17 *Transakcje z podmiotami powiązаныmi*.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Grupa nie zawierała żadnych znaczących transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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

Nie ma żadnego istotnego postępowania ani postępowań zbiorowych przed sądem lub organem administracji publicznej z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, których wartość zobowiązań lub roszczeń jest materialna.

11. Główne czynniki ryzyka

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko niekorzystnych trendów makroekonomicznych	Grupa podlega wpływom warunków makroekonomicznych, w szczególności ogólnych warunków panujących w UE oraz w gospodarkach krajowych i lokalnych, takich jak wzrost produktu krajowego brutto, inflacja, zmiany stóp procentowych i stopy bezrobocia. Niekorzystne trendy makroekonomiczne w połączeniu z niestabilnością rynków finansowych mogą mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, przychody z najmu, wartość rynkową nieruchomości Grupy, a także dostępność i koszt finansowania dłużnego.	<ul style="list-style-type: none">▪ Bieżące monitorowanie warunków rynkowych i makroekonomicznych▪ Zabezpieczenie przychodów z najmu poprzez zawieranie długoterminowych umów najmu z indeksowanymi stawkami czynszu▪ Ciągła analiza zachowania i potrzeb najemców▪ Podejmowanie decyzji dotyczących nowych projektów w oparciu o bieżące i przewidywane warunki rynkowe▪ Utrzymanie wystarczającego poziomu środków pieniężnych i

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

		dostępnych limitów kredytowych
Ryzyko geopolityczne	<p>Czynniki geopolityczne, w tym wojna w Ukrainie, sankcje gospodarcze nałożone na Rosję i Białoruś, konflikt na Bliskim Wschodzie, a także ogólna niepewność polityczna w połączeniu z szeregiem innych czynników makroekonomicznych i geopolitycznych mogą mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną i wyniki finansowe Grupy. Kontynuacja wojny w Ukrainie, jej nasilenie lub rozszerzenie może skutkować dalszymi zakłóceniami w łańcuchach dostaw, ograniczoną dostępnością podwykonawców i ogólnym wzrostem cen materiałów, a także wzrostem cen energii.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bieżące monitorowanie sytuacji geopolitycznej pod kątem jej potencjalnego wpływu na Grupę, poszczególne projekty oraz długoterminowe plany inwestycyjne Grupy ▪ Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Grupa nie zidentyfikowała konkretnych czynników ryzyka, które bezpośrednio wynikałyby z wojny w Ukrainie i/lub na Bliskim Wschodzie na działalność operacyjną, wyniki finansowe lub proces inwestycyjny Grupy.
Ryzyko związane z realizacją strategii	<p>Grupa może nie być w stanie zrealizować swojej strategii w części lub w całości i nie ma pewności, że realizacja strategii Grupy doprowadzi do osiągnięcia założonych celów. Powodzenie strategii Grupy zależy częściowo od szeregu założeń i nieprzewidzianych okoliczności (np. w zakresie poziomu rentowności potencjalnych celów inwestycyjnych, ich wyceny i kryteriów inwestycyjnych opracowanych przez Grupę), które mogą okazać się częściowo lub całkowicie błędne bądź niedokładne, skutkując niższym niż przewidywany poziomem zwrotu z inwestycji. Istnieje ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie zidentyfikować i zrealizować nowych inwestycji po atrakcyjnych cenach i na korzystnych warunkach, które spełnią jej cele w zakresie stopy zwrotu i osiągną zakładaną wartość. W konsekwencji Grupa może nie być w stanie pozyskać nieruchomości i zrealizować planowanych projektów, a przejęcia</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kierownictwo Grupy cechujące się doświadczeniem i orientacją na cele ▪ Wykwalifikowany zespół specjalistów ▪ Monitorowanie warunków rynkowych (zarówno globalnych, jak i regionalnych) oraz innych czynników istotnych z punktu widzenia realizacji celów strategicznych Grupy ▪ Okresowa weryfikacja kluczowych celów strategicznych ▪ Współpraca z renomowanymi brokerami i agentami oraz renomowanymi doradcami prawnymi, podatkowymi, handlowymi i technicznymi w procesie due diligence oraz w procesie realizacji nowych inwestycji

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

	<p>mogą w praktyce nie generować przewidywanych przychodów. Grupa może również nie osiągnąć swoich celów ze względu na czynniki wewnętrzne i zewnętrzne o charakterze regulacyjnym, prawnym, finansowym, społecznym lub operacyjnym, których część może być poza kontrolą Grupy, takie jak niestabilne warunki rynkowe, brak zasobów kapitałowych niezbędnych do rozwoju, zmienność cen i dostępność celów inwestycyjnych na właściwych rynkach, a także zmiany przepisów prawa.</p>	
<p>Ryzyko związane z inwestycjami w nowych sektorach i na nowych rynkach</p>	<p>Grupa postanowiła realizować potencjalne nowe inwestycje w określonych nowych sektorach i regionach geograficznych, w tym (i) parki innowacji i technologii; (ii) instalacje energii odnawialnej; (iii) sektor hotelarski oraz (iv) szeroko pojęty sektor mieszkaniowy, obejmujący nieruchomości PRS, mieszkania dla seniorów i domy studenckie. Nie ma pewności, że inwestycje w nowe sektory przyniosą przewidywane zyski i zwiększą rentowność Grupy. Powodzenie inwestycji w nowych sektorach i na nowych rynkach zależy w znacznym stopniu od posiadania dobrej znajomości określonego rynku i/lub sektora oraz umiejętności lokalizowania i nabywania nieruchomości po atrakcyjnych cenach i na korzystnych warunkach, a bardziej doświadczeni deweloperzy nieruchomości komercyjnych, którzy działają w takich sektorach od dłuższego czasu, mogą mieć przewagę nad Grupą i stanowić dla niej istotną konkurencję. Ponadto pomyślne wdrożenie nowej strategii Grupy może spowodować określone zmiany w portfelu nieruchomości Grupy, w tym w jego strukturze geograficznej i strukturze według</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inwestycje w nowe sektory na niewielką skalę (takie inwestycje nie obejmują więcej niż 10% aktywów Grupy) ▪ Inwestycje jako udziałowiec mniejszościowy w platformy inwestycyjne wspólnie z doświadczonymi deweloperami i inwestorami finansowymi ▪ Prowadzenie kompleksowych analiz nowych sektorów i rynków ▪ Współpraca z lokalnymi specjalistami znającymi warunki panujące na określonym rynku ▪ Prowadzenie szczegółowej analizy due diligence przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do realizacji nowej inwestycji

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

	<p>klas aktywów (tj. nieruchomości handlowych, biurowych, mieszkaniowych i innych), wskutek czego zmiany mogą ulec różne wskaźniki dotyczące działalności Grupy i cyklicznych przepływów pieniężnych pochodzących z przychodów z czynszów.</p>	
<p>Ryzyko związane ze zmianami preferencji najemców i konsumentów</p>	<p>Zauważalna zmiana dominującego modelu pracy skutkująca rosnącym udziałem pracowników pracujących w trybie hybrydowym łączącym pracę w domu z pracą w biurze lub pracujących wyłącznie w domu (spotęgowana zmianami w prawie pracy wprowadzonymi w Polsce), a także zmiany preferencji zakupowych w połączeniu z rosnącym znaczeniem zakupów online zamiast zakupów tradycyjnych mogą doprowadzić do zmniejszenia popytu na powierzchnię biurową i handlową, co z kolei może spowodować zmniejszenie stopy zwrotu z najmu i zysków lub spowodować ich spadek poniżej zera, a w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prowadzenie bieżących analiz najnowszych trendów w oparciu o raporty branżowe oraz własne analizy preferencji konsumentów ▪ Rozwój umiejętności elastycznego reagowania na zmieniające się preferencje konsumentów i najemców ▪ Dążenie do zapewnienia najemcom wysokiej jakości projektów o wysokiej atrakcyjności ▪ Ulepszanie infrastruktury dla najemców i wdrażanie przyjaznych im rozwiązań w budynkach ▪ Dostosowywanie strategii Grupy do zmieniających się trendów i sytuacji rynkowej
<p>Ryzyko związane z procesem budowlanym</p>	<p>Grupa jest narażona na ryzyko związane z procesem budowlanym, w tym m.in. upadłość głównego wykonawcy, roszczenia podwykonawców i spory prawne, opóźnienia w pracach, niewłaściwa jakość prac, wzrost cen materiałów i robocizny oraz niedobór wykwalifikowanych zespołów specjalistów. Niepowodzenie w którymkolwiek z tych obszarów może mieć negatywny wpływ na reputację Grupy i atrakcyjność rynkową ukończonych nieruchomości. Budowa projektów Grupy może również ulegać opóźnieniom lub innym negatywnym</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Współpraca z renomowanymi i doświadczonymi wykonawcami, podwykonawcami i dostawcami ▪ Weryfikacja kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy lub dostawcy przed podpisaniem umowy ▪ Stosowanie w umowach o roboty budowlane mechanizmów chroniących inwestorów (np. wynagrodzenie ryczałtowe, odpowiedzialność

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

	<p>czynnikom, nad którymi Grupa ma ograniczoną kontrolę lub nie ma jej wcale, takim jak klęski żywiołowe, wypadki przy pracy, zmiany w obowiązujących przepisach prawa oraz wzrost kosztów finansowania zewnętrznego. Ponadto nie ma pewności, że Grupa uzyska w odpowiednim czasie pozwolenia lub inne decyzje wymagane przez właściwe organy w związku z prowadzonymi lub nowymi projektami deweloperskimi. Decyzje takie mogą zostać zakwestionowane przez osoby trzecie, co może skutkować opóźnieniami w harmonogramie realizacji inwestycji, niedotrzymaniem terminów i/lub zaniechaniem inwestycji. Grunty Grupy mogą również wymagać zmiany przeznaczenia lub uzyskania nowego lub zmienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Grupa nie może zagwarantować uzyskania wymaganych pozwoleń, a w przeszłości napotykała trudności w tym zakresie.</p>	<p>odszkodowawcza za podwykonawców, obowiązek przedstawienia odpowiednich gwarancji bankowych lub innych zabezpieczeń należytego wykonania robót i okresy gwarancyjne)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prowadzenie bieżącego nadzoru nad projektami budowlanymi przez kierowników projektów ▪ Prowadzenie szczegółowych analiz dotyczących przeznaczenia gruntów przed ich nabyciem ▪ Rozwijanie doświadczenia w uzyskiwaniu pozwoleń od władz największych miast w Polsce ▪ Współpraca z doświadczonymi zewnętrznymi pracownikami architektonicznymi i urbanistycznymi oraz specjalistami z zakresu planowania i procedur administracyjnych.
<p>Ryzyko niedostosowania nieruchomości Grupy do zmian klimatycznych, kryteriów zrównoważonego rozwoju oraz niemożności zmniejszenia ich wpływu na środowisko</p>	<p>Grupa jest zobowiązana do przyjęcia aktów prawnych UE w zakresie ESG, spełnienia wielu kryteriów zrównoważonego rozwoju oraz podjęcia działań mających na celu zmniejszenie wpływu działalności Grupy na środowisko. Istnieje ryzyko, że dostosowanie budynków Grupy do osiągnięcia zerowej efektywności netto, jak również działania podejmowane przez Grupę w celu poprawy efektywności budynków, mogą wymagać znacznych nakładów inwestycyjnych, a w niektórych przypadkach mogą być trudne do wdrożenia. Nie można wykluczyć, że w celu zmniejszenia swojego śladu węglowego najemcy będą poszukiwać powierzchni o niskim śladzie węglowym lub będą ograniczać swoją powierzchnię biurową lub przykładać dużą wagę do pracy z domu (w celu wygenerowania mniejszej lub nawet</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Koncentracja na dogłębnej analizie wpływu funkcjonowania budynków Grupy na środowisko ▪ Ciągłe doskonalenie procesu monitorowania i zarządzania budynkami w oparciu o najbardziej uznane systemy certyfikacji środowiskowej, takie jak BREEAM czy LEED ▪ Ograniczenie emisji dwutlenku węgla przez Grupę przede wszystkim poprzez zapewnienie efektywności energetycznej budynków i inwestowanie w energię ze źródeł odnawialnych

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

	<p>zerowej emisji dwutlenku węgla) zamiast pracy z biura, co może doprowadzić do zmniejszenia popytu na powierzchnię biurową i mieć negatywny wpływ na zwroty z najmu i rentowność Grupy. Istnieje ryzyko, że budynki niespełniające kryteriów zrównoważonego rozwoju nie będą atrakcyjne ani dla najemców, ani dla potencjalnych nabywców, a w konsekwencji sprzedaż takich budynków może być utrudniona lub cena oferowana za takie budynki nie będzie satysfakcjonująca dla Grupy. Ponadto obserwowane zmiany klimatyczne (w szczególności zmiany średniej temperatury powietrza w regionie, w którym Grupa prowadzi działalność) mogą wymagać wprowadzenia zmian w nieruchomościach będących obecnie w posiadaniu Grupy, jak również w ich wyposażeniu (w tym np. wymiany klimatyzatorów, wymiany starego oświetlenia na LED itp.) Brak wprowadzenia tych zmian w odpowiednim czasie może skutkować niekorzystną sytuacją konkurencyjną i spadkiem przychodów z najmu; a także wpływać na zdolność kredytową posiadanych przez Grupę nieruchomości inwestycyjnych</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Korzystanie z czystej energii z certyfikowanych źródeł we wszystkich budynkach na Węgrzech, w Polsce, Rumunii i Chorwacji oraz częściowo w Bułgarii ▪ Wspieranie lokalnych społeczności oraz działania edukacyjne i kulturalne poprzez współpracę z ponad setką organizacji, w tym organizacjami pozarządowymi, szkołami i uniwersytetami ▪ Dostarczanie nowych budynków oraz nabywanie i zarządzanie aktywami z naciskiem na ochronę środowiska.
--	---	---

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

RYZIKO PRAWNE I WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
<p>Ryzyko zmian w przepisach prawa</p>	<p>Działalność prowadzona przez Grupę podlega różnym przepisom obowiązującym w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność (w tym przepisom przeciwpożarowym i BHP, przepisom dotyczącym ochrony środowiska, przepisom prawa pracy i zagospodarowania przestrzennego) i jest narażona na ryzyko zmian przepisów obowiązujących w takich krajach. Nowe lub zmienione przepisy, zasady, regulacje lub rozporządzenia mogą wymagać poniesienia znacznych, nieprzewidzianych wydatków lub nakładać dodatkowe obowiązki i/lub ograniczenia w zakresie korzystania z nieruchomości Grupy i/lub prowadzonej przez nią działalności</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bieżące monitorowanie zmian w przepisach prawa mających zastosowanie do działalności Grupy (jeszcze w trakcie procesu legislacyjnego), tak aby Grupa mogła szybko dostosować swoją działalność do nowych wymogów ▪ Współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi w krajach, w których Grupa prowadzi działalność
<p>Ryzyko zmian w przepisach podatkowych lub ich interpretacji</p>	<p>Biorąc pod uwagę, że przepisy podatkowe w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, w tym w Polsce, są złożone i podlegają częstym zmianom, a podejście różnych organów podatkowych nie jest jednolite i spójne, Grupa jest narażona na ryzyko, że organy podatkowe zastosują odmienną interpretację przepisów podatkowych którym podlega, co może okazać się niekorzystne dla niej. Nie ma pewności, że określone interpretacje podatkowe już uzyskane i stosowane przez Grupę nie zostaną zmienione lub zakwestionowane. Istnieje również ryzyko wprowadzenia nowych przepisów prawa podatkowego, co może skutkować zwiększeniem kosztów z uwagi na</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Monitorowanie zmian w prawie podatkowym dotyczącym działalności Grupy ▪ Występowanie o interpretacje podatkowe w przypadku jakichkolwiek wątpliwości dotyczących opodatkowania określonej transakcji i realizacja transakcji zgodnie z taką interpretacją ▪ Zatrudnianie doświadczonych księgowych i specjalistów z zakresu finansów ▪ Współpraca z renomowanymi doradcami w zakresie prawa i podatków

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

	<p>okoliczności związane z koniecznością dostosowania się do zmienionych lub nowych przepisów. Ponadto w związku z transgranicznym charakterem działalności Grupy, umowy międzynarodowe, w tym umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, które mają zastosowanie do członków Grupy, mogą również mieć wpływ na działalność jej spółek.</p>	
<p>Ryzyko sporów sądowych</p>	<p>Grupa może być narażona na roszczenia i może zostać pociągnięta do odpowiedzialności w związku ze zdarzeniami mającymi miejsce na jej placach budowy, takimi jak wypadki, urazy lub ofiary śmiertelne wśród jej pracowników, wykonawców lub osób odwiedzających place budowy. Grupa może również zostać pociągnięta do odpowiedzialności w związku z zawartymi transakcjami sprzedaży projektów (np. w związku z naruszeniem gwarancji udzielonych przez Grupę i/lub w związku z istnieniem wad, o których Grupa nie wiedziała, ale powinna była wiedzieć w momencie zawierania transakcji). Grupa może być również zaangażowana w spory sądowe na niewielką skalę i inne postępowania sądowe związane z umowami najmu w przypadku naruszenia określonych obowiązków wynajmującego opisanych w takich umowach.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stosowanie wysokich standardów w zakresie zdrowia, bezpieczeństwa i ochrony środowiska ▪ Monitorowanie przestrzegania procedur BHP i środowiskowych przez pracowników Grupy oraz jej wykonawców, ich pracowników i podwykonawców ▪ Wprowadzenie mechanizmu ograniczającego odpowiedzialność Grupy w dokumentach transakcyjnych (np. ograniczenia czasowe, kwotowe) ▪ Współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi w przypadku sporu ▪ Zakup odpowiednich polis ubezpieczeniowych.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ GRUPY

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko spadku poziomu najmu	<p>Jakikolwiek znaczący spadek poziomu najmu w nieruchomościach Grupy, w szczególności utrata renomowanych głównych najemców, może mieć istotny negatywny wpływ na zdolność Grupy do generowania przepływów pieniężnych na przewidywanym poziomie. Nie ma pewności, że najemcy przedłużą umowy najmu na warunkach korzystnych dla Grupy po wygaśnięciu bieżących umów najmu, a jeśli tego nie uczynią, że znajdą się nowi najemcy o równoważnej reputacji (lub nowi najemcy w ogóle), którzy przejmą umowy najmu na warunkach komercyjnych satysfakcjonujących Grupę (w szczególności biorąc pod uwagę rosnące oczekiwania najemców w zakresie standardów wykończenia i zachęt).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dążenie do zapewnienia wysokiej jakości projektów, które są atrakcyjne dla najemców ▪ Budowanie dobrych, długoterminowych relacji z najemcami ▪ Ciągłe analizowanie trendów rynkowych i szybkie dostosowywanie się do zmian ▪ Ulepszanie infrastruktury i wdrażanie rozwiązań przyjaznych najemcom w budynkach ▪ Efektywne zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi Grupy ▪ Doświadczony zespół leasingowy ▪ Współpraca z renomowanymi brokerami i agencjami leasingowymi
Ryzyko niemożności pełnego odzyskania kosztów operacyjnych od najemców	<p>Grupa może nie mieć możliwości pełnego przeniesienia wszystkich kosztów operacyjnych na najemców, zwłaszcza w bardzo konkurencyjnym środowisku, w którym Grupa musi oferować atrakcyjne warunki, aby móc konkurować z innymi nieruchomościami biurowymi lub handlowymi, lub poprawiać warunki oferowane w celu przyciągnięcia nowych najemców do swoich projektów. W przypadku wzrostu wskaźnika powierzchni niewynajętej w budynkach Grupy, będzie ona zobowiązana do pokrycia części opłat eksploatacyjnych związanych z wolną powierzchnią. Niektóre z umów najmu zawieranych przez Grupę przewidują limit wzrostu opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemcę. W takich przypadkach, gdyby opłaty eksploatacyjne wzrosły, Grupa nie byłaby w stanie przenieść ich wzrostu na najemców.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Efektywne zarządzanie nieruchomościami zorientowane na minimalizację kosztów ich utrzymania bez obniżania jakości świadczonych usług ▪ Zdecydowana większość umów najmu zawieranych z najemcami to umowy typu <i>triple-net</i>, co oznacza, że wszystkie koszty operacyjne oraz podatki od nieruchomości są pokrywane przez najemców ▪ Ograniczenie limitów możliwości przeniesienia opłat eksploatacyjnych na najemców

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

<p>Ryzyko związane z wyceną nieruchomości Grupy</p>	<p>Przychody Grupy zależą w części od zmian wartości aktywów na rynkach nieruchomości, które podlegają pewnym wahaniom. Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ opiera się na zróżnicowanych metodologiach, prognozach i założeniach (np. co do przewidywanych wartości czynszów, kosztów wykończenia powierzchni, czasu niezbędnego do wynajęcia danej nieruchomości itp.). Wyceny nieruchomości Grupy opierają się na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF), z wykorzystaniem stóp dyskontowych mających zastosowanie do danego lokalnego rynku nieruchomości lub, w przypadku wybranych nieruchomości, poprzez odniesienie do wartości sprzedaży porównywalnych nieruchomości, a każda zmiana metodologii wyceny zastosowanej przez rzeczoznawcę będzie miała wpływ na wycenę określonej nieruchomości i może skutkować odnotowaniem zysków lub strat w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy. Oznacza to, że Grupa może generować znaczące niepieniężne zyski lub straty z okresu na okres w zależności od zmian wartości godziwej swoich nieruchomości inwestycyjnych, niezależnie od tego, czy takie nieruchomości zostaną sprzedane. Jeśli prognozy i założenia na których opierają się wyceny projektów w portfelu Grupy okażą się niedokładne lub będą podlegać zmianom, rzeczywiste wartości projektów w portfelu Grupy mogą istotnie różnić się od wartości podanych w raportach z wyceny. Wyceny oparte na niedokładnych założeniach dotyczących nieruchomości Grupy oraz wahania wycen mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i dotrzymanie warunków umów kredytów bankowych (kovenanty).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inwestowanie w nieruchomości na renomowanych i ustabilizowanych rynkach; ▪ Budowa nieruchomości w oparciu o popyt; ▪ Wynajem nieruchomości renomowanym, wieloletnim najemcom; ▪ Dywersyfikacja portfela inwestycyjnego; ▪ Inwestowanie w odpowiednie utrzymanie nieruchomości
--	---	---

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

<p>Ryzyko związane z finansowaniem zadłużenia Grupy</p>	<p>Aktualnie stosowana przez Grupę dźwignia finansowa i zewnętrzne finansowanie zadłużenia (w tym jego rodzaje i wartość) naraża Grupę na dodatkowe ryzyka, w tym: (i) zwiększenie podatności i zmniejszenie elastyczności Grupy w zakresie reagowania na pogorszenie koniunktury w działalności Grupy lub ogólnie niekorzystne warunki gospodarcze i branżowe; (ii) ograniczenie zdolności Grupy do pozyskania dodatkowego finansowania w celu sfinansowania przyszłej działalności, nakładów inwestycyjnych, możliwości biznesowych, przejęć i innych ogólnych celów korporacyjnych, a także zwiększenie kosztów ewentualnych przyszłych kredytów; (iii) zmuszenie Grupy do zbycia posiadanych nieruchomości w celu umożliwienia jej wywiązania się ze zobowiązań finansowych, w tym spełnienia określonych warunków określonych w umowach kredytowych; (iv) konieczność przeznaczenia znacznej części przepływów pieniężnych Grupy z działalności operacyjnej na spłatę kapitału i odsetek od zadłużenia; oraz (v) postawienie Grupy w niekorzystnej sytuacji konkurencyjnej w porównaniu z konkurentami, którzy posiadają mniejsze zadłużenie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nadzór nad regularną spłatą zadłużenia i zabezpieczenie środków na ten cel ▪ Zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej i kursu walutowego dla finansowania zewnętrznego w walutach innych niż euro w celu utrzymania stałego kosztu w okresie finansowania ▪ Utrzymanie LTV pod kontrolą, a w dłuższej perspektywie jego zmniejszanie ▪ Dostosowanie polityki inwestycyjnej Grupy do dostępności środków oraz aktywna praca nad jakością portfela poprzez wychodzenie z aktywów generujących niskie środki pieniężne ▪ Utrzymywanie dostępnych limitów kredytowych i dobrych relacji z bankami finansującymi
<p>Ryzyko niewypełnienia zobowiązań wynikających z umów finansowania</p>	<p>Grupa może nie spłacić kwoty kapitału i/lub odsetek należnych z tytułu kredytów lub naruszyć którykolwiek z warunków zawartych w umowach kredytowych - w niektórych przypadkach również z powodu okoliczności, które mogą być poza jej kontrolą. Mogą one obejmować wymóg spełnienia określonych wskaźników wartości kredytu do wartości (LTV), pokrycia obsługi zadłużenia i wymogów dotyczących kapitału obrotowego. Naruszenie takich warunków przez Grupę może skutkować przepadkiem aktywów obciążonych hipoteką, przyspieszeniem wymagalności zobowiązań płatniczych, przyspieszeniem realizacji gwarancji płatniczych, uruchomieniem klauzuli naruszenia z tytułu innych zobowiązań (cross-default) lub utrudnieniem lub uniemożliwieniem zaciągania kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nadzór nad regularną spłatą zadłużenia i zabezpieczenie środków na ten cel ▪ Monitorowanie prawidłowego wykonywania wszystkich obowiązków nałożonych na Grupę i/lub jej spółki umowami finansowania; ▪ Zapewnienie, że środki z kredytów są wydatkowane zgodnie z celem danego kredytu; ▪ Dążenie do zapewnienia właściwej płynności Grupy ▪ Zatrudnianie specjalistów odpowiedzialnych za obsługę istniejącego finansowania zadłużenia Grupy ▪ Zapewnienie, że środki z kredytu są wydatkowane zgodnie z jego celem ▪ Nadzór w celu zapewnienia należytej realizacji wszystkich zobowiązań Grupy wynikających z

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

	<p>Grupa mogłaby również zostać zmuszona w dłuższej perspektywie do sprzedaży niektórych aktywów w celu wywiązania się ze zobowiązań kredytowych, lub też do opóźnienia lub ograniczenia realizacji swoich projektów.</p>	<p>obowiązujących dokumentów finansowania, tak aby zapobiec wystąpieniu przypadku jakiegokolwiek naruszenia i/lub niewywiązania się ze zobowiązań</p>
<p>Ryzyko wynikające z refinansowania</p>	<p>Grupa finansuje swoje projekty w zakresie nieruchomości w oparciu o zabezpieczone kredyty i niezabezpieczone obligacje, które zostały udzielone na ograniczony okres. Grupa może nie być w stanie odnowić lub refinansować swoich pozostałych zobowiązań w części lub w całości, lub może być zmuszona do zaakceptowania mniej korzystnych warunków takiego refinansowania. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić kredytu lub obligacji lub zapewnić refinansowania, może zostać zmuszona do sprzedaży części swoich nieruchomości w celu pozyskania niezbędnej płynności lub wykorzystania posiadanych środków pieniężnych na spłatę kredytu. Ponadto, jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić określonych kredytów lub obligacji, nieruchomości finansowane za ich pomocą osiągną niski poziom dźwigni finansowej, a w konsekwencji nie będą w stanie generować przewidywanych zwrotów z kapitału własnego. Refinansowanie wiąże się również z ryzykiem zmiany stóp procentowych, które mogą być mniej korzystne niż w przypadku istniejącego zadłużenia. Stopy procentowe są bardzo wrażliwe na wiele czynników, w tym politykę pieniężną rządu oraz krajowe i międzynarodowe warunki gospodarcze i polityczne, a także inne czynniki pozostające poza kontrolą Grupy, jednak wszelkie zmiany odnośnych stóp procentowych mogą zwiększyć koszty zaciągania kredytów przez Grupę w stosunku do dotychczasowych kredytów, wpływając tym samym na poziom jej rentowności. Jakiegokolwiek połączenie powyższych czynników, jeśli ma znaczącą wartość, mogłoby mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność,</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nadzór w celu zapewnienia właściwej spłaty wszystkich zobowiązań Grupy wynikających z obowiązujących dokumentów finansowych, tak aby nie doprowadzić do ich naruszenia i/lub niewywiązania się z warunków umowy ▪ Utrzymywanie zdolności kredytowej Grupy na wystarczającym poziomie ▪ Szerokie doświadczenie w pozyskiwaniu finansowania i refinansowania ▪ Skuteczne zarządzanie zadłużeniem Grupy ▪ Kształtowanie dobrych i długoterminowych relacji z bankami finansującymi ▪ Zatrudnianie doświadczonych specjalistów finansowych ▪ Ograniczanie ekspozycji na zmiany stóp procentowych poprzez zaciąganie długu o stałej stopie procentowej lub zmianę stopy procentowej ze zmiennej na stałą za pomocą instrumentów zabezpieczających

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

	przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.	
Ryzyko walutowe	<p>Walutą funkcjonalną Grupy jest euro. Grupa jest narażona na ryzyko walutowe wynikające między innymi z faktu, że niektóre koszty Grupy (takie jak określone koszty budowy, koszty pracy i wynagrodzenia dla niektórych generalnych wykonawców) są ponoszone, a niektóre przychody są uzyskiwane, w walutach rynków geograficznych, na których Grupa prowadzi działalność, w tym w polskim złotym, bułgarskiej lewie, węgierskim forintach, rumuńskim leju i serbskim dinarze. Kursy wymiany walut lokalnych na euro podlegały w przeszłości wahanom. Część zadłużenia Grupy jest denominowana w walutach innych niż euro, w związku z czym Grupa ponosi część kosztów finansowych w takich innych walutach (ryzyko walutowe dotyczy w szczególności odsetek od obligacji wyemitowanych przez Grupę w forintach węgierskich).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pozyskiwanie finansowania denominowanego w euro lub konwersja finansowania pozyskanego w innych walutach na euro z wykorzystaniem zabezpieczających instrumentów pochodnych ▪ Zawieranie umów z kontrahentami określających wynagrodzenie w euro ▪ Stosowanie innych form zabezpieczenia walutowego w celu ograniczenia wpływu wahań kursów walut i zmienności stopy zwrotu
Ryzyko utraty płynności przez Grupę	<p>Grupa ponosi potencjalne ryzyko utraty płynności w przypadku istotnego zaburzenia równowagi pomiędzy należnościami i zobowiązaniami, a także istotnego zaburzenia przepływów pieniężnych w przypadku braku dostępu do finansowania.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stały nadzór nad prognozowanymi i rzeczywistymi krótko- i długoterminowymi przepływami pieniężnymi oraz należnościami i zobowiązaniami ▪ Utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych w celu zapewnienia właściwego zarządzania płynnością ▪ Wykorzystywanie doświadczenia Grupy ▪ Dywersyfikacja portfela Grupy, jak również inwestycje w nowe sektory, które mogą przechodzić przez różne fazy cyklu życia w innym okresie

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

CZynniki ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
<p>Ryzyko konfliktu interesów między Grupą a akcjonariuszem dominującym Grupy</p>	<p>Grupa nie może wykluczyć ryzyka wystąpienia potencjalnego konfliktu interesów pomiędzy podmiotem dominującym GTC, tj. funduszem Optimum Venture Private Equity ("Optima"), który pośrednio posiada 62,61% akcji w kapitale zakładowym Spółki, a pozostałymi akcjonariuszami. Przy analizie inwestycji, kwestii biznesowych i operacyjnych Grupy i/lub najwłaściwszego wykorzystania dostępnych środków pieniężnych Grupy, interesy Optima mogą nie być zbieżne z interesami Grupy lub jej pozostałych akcjonariuszy, zwłaszcza że Optima prowadzi działalność na tych samych rynkach co Grupa i może konkurować w zakresie inwestycji.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stosowanie odpowiednich zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW z 2021 r. ▪ Ochrona praw akcjonariuszy mniejszościowych zawarta w statucie, w tym powołanie delegata na walne zgromadzenie (członka rady nadzorczej powoływanego przez walne zgromadzenie), kryteria niezależności dla co najmniej dwóch członków rady nadzorczej, specjalne wymogi dotyczące zatwierdzania transakcji z podmiotami powiązanymi
<p>Ryzyko związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi</p>	<p>Ponieważ Grupa przeprowadza transakcje z podmiotami powiązanymi, jest narażona na ryzyko zakwestionowania takich transakcji przez organy podatkowe, biorąc pod uwagę specyfikę transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność przepisów wykonawczych regulujących metody ustalania warunków rynkowych dla potrzeb takich transakcji, a także trudności w identyfikacji porównywalnych transakcji dla celów referencyjnych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Monitorowanie przepisów prawnych i podatkowych oraz zmian w przepisach regulujących transakcje z podmiotami powiązanymi ▪ Stosowanie regulacji dotyczących podmiotów powiązanych, tj. zamykanie takich transakcji na warunkach rynkowych oraz przygotowywanie odpowiedniej dokumentacji tj. analizy porównawcze, wstępne ustalenia z organami podatkowymi itp. ▪ Monitorowanie praktyk rynkowych (w tym podejścia administracji państwowej) w zakresie ustalania warunków rynkowych na potrzeby transakcji z podmiotami powiązanymi ▪ Współpraca z doświadczonymi doradcami podatkowymi i prawnymi

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

CZYNNIK RYZYKA ZWIĄZANY Z RYNKAMI, NA KTÓRYCH GRUPA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
<p>Ryzyko związane z krajami rynków wschodzących</p>	<p>Grupa prowadzi działalność na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej, które są narażone na większe ryzyko prawne, gospodarcze, podatkowe i polityczne niż rynki dojrzałe, a także podlegają szybkim i czasami nieprzewidywalnym zmianom. Kraje Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej nadal niosą różne zagrożenia dla inwestorów, takie jak niestabilność gospodarcza lub zmiany we władzach krajowych lub lokalnych, wyłączenia gruntów, zmiany w prawie podatkowym lub przepisach wykonawczych, zmiany w praktykach biznesowych lub zwyczajach, zmiany w prawie i przepisach związanych z transferem walut oraz ograniczenia poziomu inwestycji zagranicznych lub działalności deweloperskiej. Ponadto niekorzystny rozwój sytuacji politycznej lub gospodarczej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność i/lub w krajach sąsiednich, może mieć negatywny wpływ m.in. na produkt krajowy brutto, wymianę handlową z zagranicą i gospodarkę poszczególnych krajów. Trwający konflikt zbrojny na terytorium Ukrainy oraz niepewność co do czasu jego trwania i skali, a także relacje krajów Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej z Rosją, mogą mieć wpływ na stosunek inwestorów do rynku nieruchomości w regionie oraz ich skłonność do inwestowania w krajach sąsiadujących z Ukrainą i Rosją, w których Grupa prowadzi działalność. Grupa może być narażona na ryzyko związane z inwestowaniem w nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej wynikające z</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Monitorowanie sytuacji politycznej i gospodarczej na rynkach regionalnych, na których działa Grupa ▪ Zatrudnianie lokalnych specjalistów znających warunki panujące na określonym rynku ▪ Prowadzenie szczegółowej analizy due diligence przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do realizacji nowego projektu ▪ Stosowanie zabezpieczeń prawnych w zawieranych umowach ▪ Zabezpieczanie przychodów poprzez zawieranie długoterminowych umów najmu ▪ dywersyfikacja ryzyka poprzez inwestowanie na różnych rynkach i inwestowanie w nowe przedsięwzięcia w sposób zdywersyfikowany (jeden projekt w jednym czasie w kraju), <ul style="list-style-type: none"> □ inwestowanie w nowe, bardziej stabilne, wysoko oceniane gospodarki w celu zmniejszenia średniego ryzyka.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

	nieuregulowanego lub niepewnego statusu prawnego części tych nieruchomości (np. z powodu roszczeń reprivatyzacyjnych).	
--	--	--

CZYNNIK RYZYKA W ZAKRESIE TECHNOLOGII INFORMATYCZNYCH

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko nieuprawnionego dostępu do danych	Grupa narażona jest na ryzyko związane z nieuprawnionym dostępem do danych z wewnątrz i z zewnątrz organizacji, które może skutkować wyciekiem poufnych danych na jej temat.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wdrażanie wewnętrznych standardów bezpieczeństwa IT ▪ Ciągłe monitorowanie i wykrywanie zagrożeń dla systemów i infrastruktury IT ▪ Współpraca z renomowanymi dostawcami usług IT i w zakresie cyberbezpieczeństwa ▪ Zwiększanie świadomości pracowników w zakresie cyberbezpieczeństwa

12. Terminy i skróty

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

Spółka lub GTC stosuje się do Globe Trade Centre S.A.;

Grupa lub Grupa GTC stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym;

Akcje stosuje się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037 oraz zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) w dniu 18 sierpnia 2016 r. i są oznaczone kodem ISIN PLGTC0000037;

Obligacje stosuje się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i spółki z Grupy oraz wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000318, HU0000360102, HU0000360284 i XS2356039268;

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

Sprawozdanie	Stosuje się do śródrocznego sprawozdania przygotowanego zgodnie z art. 69 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim;
CEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier);
SEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii);
NRA, NLA, powierzchnia najmu netto	stosuje się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia biurowa lub handlowa nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność;
GLA lub powierzchnia najmu brutto	stosuje się do wielkości powierzchni biurowej lub handlowej dostępnej do wynajęcia w ukończonych aktywach pomnożonej przez czynnik dodatkowy (add-on-factor). Powierzchnia najmu brutto to powierzchnia, za którą najemcy płacą czynsz, a tym samym powierzchnia generująca przychody dla Grupy;
Całkowita wartość księgową portfela nieruchomości	stosuje się do całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając nieruchomości inwestycyjne (ukończone, w budowie i grunty), grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym;
Nieruchomości komercyjne	stosuje się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu;
Poziom wynajmu	stosuje się do średniego obłożenia w ukończonych aktywach w oparciu o metry kwadratowe („m kw.”) powierzchni najmu brutto;
FFO, FFO I	stosuje się do zysku przed opodatkowaniem pomniejszonego o zapłacony podatek, po skorygowaniu o transakcje bezgotówkowe (takie jak wartość godziwa lub wycena nieruchomości, amortyzacja i odpisy amortyzacyjne, zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych, oraz niezapłacone koszty finansowe) udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych i joint ventures oraz zdarzenia jednorazowe (takie jak różnice kursowe lub wynik na działalności mieszkaniowej oraz inne pozycje jednorazowe);

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

EPRA NTA		jest miarą wartości aktywów netto przy założeniu, że jednostki kupują i sprzedają aktywa, krystalizując w ten sposób pewne poziomy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Oblicza się go jako łączny kapitał własny pomniejszony o udziały niekontrolujące, z wyłączeniem instrumentów pochodnych wycenianych w wartości godziwej, a także odroczonego opodatkowania nieruchomości (chyba że taka pozycja jest związana z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży);
Przychody z czynszu	z	stosuje się do przychodów z najmu, które zostały rozpoznane na dzień sporządzenia raportu. Obejmują przychody z czynszu podstawowego, przychody z wynajmu miejsc parkingowych i inne przychody z wynajmu;
Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto	do	stosuje się do długu netto podzielonego przez wartość aktywów brutto. Zadłużenie netto oblicza się jako całkowite zadłużenie finansowe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz depozyty, z wyłączeniem pożyczek od udziałów niekontrolujących oraz odroczonego kosztów pozyskania finansowania. Wartość Aktywów Brutto to wartość nieruchomości inwestycyjnych (z wyłączeniem prawa do użytkowania gruntów), gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, aktywów przeznaczonych do sprzedaży, aktywów finansowych, budynków na własny użytek oraz udziałów w inwestycjach kapitałowych. Wskaźnik LTV pokazuje ogólną ocenę podejmowanego ryzyka finansowego;
Średni koszt długu; średnie oprocentowanie; średnia ważona stopa procentowa		obliczana jest jako średnia ważona stopa procentowa całkowitego zadłużenia, skorygowana o wpływ zawartych przez Grupę swapów stóp procentowych i swapów walutowych;
EUR, lub euro	€	stosuje się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami;
PLN lub złoty (zł)		stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
HUF lub forint		stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Węgier;
JSE		stosuje się do giełdy papierów wartościowych w Johannesburgu.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach złotych (zł) lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami 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, Globe Trade Centre S.A. reprezentowany przez:

Gyula Nagy, Prezes Zarządu

Zsolt Farkas, Członek Zarządu

Balázs Gosztonyi, Członek Zarządu

niniejszym oświadczają, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy, skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy,

- wedle jego najlepszej wiedzy, skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy, a półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć Grupy oraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń;

Warszawa, 21 sierpnia 2024 r.

Gyula Nagy,
Prezes Zarządu

Zsolt Farkas,
Członek Zarządu

Balázs Gosztonyi,
Członek Zarządu



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH ORAZ SZEŚCIU MIESIĘCY
ZAKOŃCZONYCH DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 czerwca 2024 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 <i>badane</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	8	10.133,8	9.884,7
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		118,6	118,3
Rzeczowe aktywa trwałe		66,0	69,6
Depozyty zablokowane		54,8	57,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9,9	7,8
Instrumenty pochodne	9	8,2	10,0
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	15	610,3	587,4
Pozostałe aktywa trwałe		0,9	0,9
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	7	51,3	50,4
		11.053,8	10.786,1
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług		75,0	68,3
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		15,5	13,5
Należności z tytułu podatku dochodowego		8,6	6,5
Przedpłaty oraz pozostałe należności	1	162,2	227,8
Instrumenty pochodne	9	34,9	51,7
Depozyty zablokowane krótkoterminowe		76,8	75,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	382,1	262,6
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	11	69,9	59,1
		825,0	764,7
AKTYWA RAZEM		11.878,8	11.550,8

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 czerwca 2024 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 <i>badane</i>
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	13	57,4	57,4
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.997,8	2.997,8
Inne kapitały rezerwowe		(212,7)	(212,7)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(4,3)	9,5
Różnice kursowe z przeliczenia		551,0	589,8
Zyski zatrzymane		1.354,7	1.349,3
		4.743,9	4.791,1
Udziały niekontrolujące	7	109,1	105,6
Kapitał własny razem		4.853,0	4.896,7
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	10	4.986,7	5.342,4
Zobowiązania z tytułu leasingu	8	284,7	187,8
Depozyty od najemców		54,8	57,0
Inne zobowiązania długoterminowe		32,3	22,6
Instrumenty pochodne	9	103,5	81,3
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		589,6	587,4
		6.051,6	6.278,5
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek i obligacji	10	653,9	197,0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		164,3	147,8
Zobowiązania z tytułu zadeklarowanej dywidendy	1	126,3	-
Depozyty od najemców		14,7	10,4
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		10,3	8,3
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4,7	10,4
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		-	1,7
		974,2	375,6
PASYWA RAZEM		11.878,8	11.550,8

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Niebadane	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
		2024	2023	2024	2023
Przychody z tytułu wynajmu	5	300,5	303,4	151,9	156,9
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	5	99,3	111,3	49,9	56,6
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	5	(119,2)	(124,5)	(60,7)	(62,6)
Zysk / (strata) brutto z działalności operacyjnej		280,6	290,2	141,1	150,9
Koszty sprzedaży		(4,7)	(4,6)	(2,1)	(1,8)
Koszty administracyjne		(39,3)	(41,7)	(19,8)	(23,4)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów	8	3,0	(236,2)	27,7	(222,3)
Pozostałe przychody		0,9	1,9	-	1,7
Pozostałe koszty		(3,5)	(4,6)	(2,6)	(2,5)
Zysk / (strata) netto z działalności operacyjnej		237,0	5,0	144,3	(97,4)
Różnice kursowe		(1,7)	4,6	(2,1)	3,5
Przychody finansowe		6,0	1,9	2,5	0,8
Koszty finansowe	6	(83,3)	(75,9)	(43,0)	(38,7)
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		158,0	(64,4)	101,7	(131,8)
Podatek dochodowy	12	(22,0)	9,3	(8,1)	22,2
Zysk / (strata) za okres		136,0	(55,1)	93,6	(109,6)
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		131,7	(56,5)	91,5	(109,1)
Akcjonariuszom niekontrolującym	7	4,3	1,4	2,1	(0,5)
Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję (w PLN)	16	0,23	(0,10)	0,16	(0,19)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

<i>Niebadane</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2024	2023	2024	2023
Zysk / (strata) za okres	136,0	(55,1)	93,6	(109,6)
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Strata z wyceny transakcji zabezpieczających	(16,0)	55,5	6,1	62,5
Podatek dochodowy	2,2	(4,6)	(2,1)	(5,8)
Zysk / (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(13,8)	50,9	4,0	56,7
Różnice kursowe z przeliczenia	(39,6)	(271,1)	14,0	(254,6)
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(53,4)	(220,2)	18,0	(197,9)
Całkowity dochód netto za okres	82,6	(275,3)	111,6	(307,5)
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	79,1	(273,4)	109,1	(304,0)
Akcjonariuszom niekontrolującym	3,5	(1,9)	2,5	(3,5)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2024 roku	57,4	2.997,8	(212,7)	9,5	589,8	1.349,3	4.791,1	105,6	4.896,7
Inne całkowite dochody	-	-	-	(13,8)	(38,8)	-	(52,6)	(0,8)	(53,4)
Wynik za okres zakończony 30 czerwca 2024 roku	-	-	-	-	-	131,7	131,7	4,3	136,0
Całkowity dochód za okres	-	-	-	(13,8)	(38,8)	131,7	79,1	3,5	82,6
Zadeklarowana dywidenda	-	-	-	-	-	(126,3)	(126,3)	-	(126,3)
Saldo na 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	(212,7)	(4,3)	551,0	1.354,7	4.743,9	109,1	4.853,0

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2023 roku	57,4	2.997,8	(212,7)	(27,8)	968,8	1.435,9	5.219,4	106,4	5.325,8
Inne całkowite dochody	-	-	-	50,9	(267,8)	-	(216,9)	(3,3)	(220,2)
Wynik za okres zakończony 30 czerwca 2023 roku	-	-	-	-	-	(56,5)	(56,5)	1,4	(55,1)
Całkowity dochód za okres	-	-	-	50,9	(267,8)	(56,5)	(273,4)	(1,9)	(275,3)
Zadeklarowana dywidenda	-	-	-	-	-	(132,1)	(132,1)	-	(132,1)
Transakcje z udziałowcem niekontrolującym	-	-	-	-	-	-	-	8,5	8,5
Dywidenda wypłacona do udziałowca niekontrolującego	-	-	-	-	-	-	-	(4,1)	(4,1)
Saldo na 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	(212,7)	23,1	701,0	1.247,3	4.813,9	108,9	4.922,8

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

<i>Niebadane</i>		Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		158,0	(64,4)
Korekty o pozycje:			
	Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów	8 (3,0)	236,2
	Różnice kursowe	1,7	(4,6)
	Przychody finansowe	(6,0)	(1,9)
	Koszty finansowe	6 83,3	75,9
	Wycena rezerwy z tytułu płatności w formie akcji własnych	-	(1,9)
	Amortyzacja	3,0	1,9
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		237,0	241,2
	Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych aktywów obrotowych	(7,8)	(20,9)
	Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	-	2,7
	Zmiana depozytów od najemców	2,6	7,2
	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(3,9)	(15,7)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		227,9	214,5
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(21,2)	(28,5)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		206,7	186,0
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
	Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	8 (175,7)	(259,8)
	Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	-	(65,4)
	Zakup nieruchomości inwestycyjnej w budowie	1 (51,8)	-
	Sprzedaż spółki zależnej	-	1,8
	Sprzedaż ukończonych budynków	-	227,8
	Zmiana stanu lokat krótkoterminowych przeznaczonych na cele inwestycyjne	1 52,9	-
	Wydatki na finansowe aktywa trwałe	1, 15 (21,6)	(9,3)
	Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży	6,9	1,4
	Podatek VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(2,2)	7,4
	Odsetki otrzymane	2,6	0,5
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(188,9)	(95,6)
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
	Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	242,2	156,2
	Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(32,8)	(117,6)
	Odsetki zapłacone	(98,4)	(93,1)
	Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(3,0)	(3,0)
	Koszty uzyskania finansowania	(1,7)	(2,9)
	Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	(0,4)	(14,1)
	Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym	-	(4,1)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej		105,9	(78,6)
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto		(4,2)	(21,9)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		119,5	(10,1)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku		262,6	539,7
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		382,1	529,6

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC S.A.” lub „GTC”) wraz ze swoimi spółkami zależnymi („Grupa GTC” lub „Grupa”) jest międzynarodowym deweloperem i inwestorem. Spółka została zarejestrowana 19 grudnia 1996 roku w Warszawie. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (Polska), przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A. Spółka poprzez swoje jednostki zależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym przede wszystkim w Polsce, na Węgrzech, w Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu oraz w Sofii. W działalności spółek należących do Grupy nie występuje sezonowość.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest GTC Dutch Holdings B.V. („GTC Dutch”), który posiada 337.637.591 akcji Spółki, stanowiących 58,80% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do 337.637.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., co stanowi 58,80% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Dodatkowo, GTC Holding Zrt. posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 3,81% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,81% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. Jednostką dominującą GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Ventures Private Equity Funds, który pośrednio posiada 359.528.880 akcji GTC S.A., uprawniających do 359.528.880 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 62,61% kapitału akcyjnego Spółki i uprawniających do 62,61% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.

Podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla jest spółka Pallas Athéné Domus Meriti Foundation.

ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

FINANSOWANIE

W lutym 2024 roku, Dorado 1 EOOD, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kredytu bankowego na kwotę 55 milionów EUR (238 PLN) z DSK Bank AD oraz OTP Bank PLC z terminem zapadalności w marcu 2029 roku. Cała kwota kredytu została wypłacona.

W grudniu 2023 roku, Spółka przekazała 29,5 miliona EUR (127,8 PLN) na rachunek powierniczy prowadzony w zewnętrznej kancelarii prawnej w celu nabycia zielonych obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora (zwanym dalej „obligacjami Aurora”). Prowadzenie transakcji akwizycyjnych powierzono ekspertowi finansowemu (dalej „Broker”). W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku, broker odkupił 4.400 obligacji Aurora o wartości nominalnej 4,4 miliona EUR (19,1 PLN) po koszcie 3,9 miliona EUR (16,9 PLN) i przeniósł je do Grupy GTC. Grupa GTC rozpoznała przychód z tytułu wykupu obligacji Aurora w kwocie 0,5 miliona EUR (2,2 PLN).

Ponadto w dniu 13 marca 2024 roku Grupa GTC podjęła decyzję o obniżeniu kwoty depozytu przeznaczanego do wykupu, do GTC zwrócono 12,2 miliona EUR (52,9 PLN) w gotówce, łącznie z narosłymi odsetkami. Pozostała kwota 13,8 miliona EUR (59,2 PLN) została objęta aneksem przedłużającym dotychczasową umowę na kolejny, krótkoterminowy okres.

W dniu 25 czerwca 2024 roku, Globis Poznań Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Santander Bank Polska S.A. aneks przedłużający termin spłaty kredytu z 30 czerwca do 31 sierpnia 2024 roku.

CZŁONKOWIE ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH

W dniu 18 marca 2024 roku, Spółka zawarła z Panią Barbarą Sikora porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę. Pani Sikora zrezygnowała z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem na dzień porozumienia.

W dniu 23 kwietnia 2024 roku, Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Balázs Gosztonyi na stanowisko członka Zarządu spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 24 kwietnia 2024 roku.

TRANSAKCJE

W dniu 21 czerwca 2024 roku, spółka GTC Elibre GmbH nabyła nieruchomość inwestycyjną w budowie (mieszkania senioralne do wynajęcia) na terenie Berlina od dewelopera powiązanego z członkiem Zarządu Spółki za łączną kwotę 32,0 milionów EUR (138,1 PLN) (z podatkami i kosztami transakcyjnymi). Pierwsza rata w wysokości 12,0 milionów EUR (51,8 PLN) została zapłacona w ramach forward funding, a tytuł prawny został przeniesiony z dniem 25 czerwca 2024 roku. Pozostała część będzie rozliczona ze środków pieniężnych otrzymanych z przyszłego, nieopisanego finansowania zewnętrznego. W ramach projektu Elibre powstanie 50 mieszkań o łącznej powierzchni mieszkalnej 4.014 mkw. Transakcja została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal).

W czerwcu 2024 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła udziały w węgierskiej spółce publicznej - NAP Nyrt za łączną kwotę 4,9 milionów EUR (21,1 PLN) (więcej szczegółów w nocie 15).

POZOSTAŁE INFORMACJE

W dniu 26 czerwca 2024 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 29,3 miliona EUR (126,3 PLN). Dniem wypłaty dywidendy będzie 27 września 2024 roku.

Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC

Szczegółowa analiza wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy została przeprowadzona na potrzeby sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jednakowo, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania bezpośredni wpływ wojny w Ukrainie na działalność Grupy nie jest istotny. Jednakże nie jest możliwe oszacowanie skali tego wpływu w przyszłości, a ze względu na dużą zmienność sytuacji Spółka na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy oraz jej długoterminowych planów inwestycyjnych.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonym przez UE.

Wszystkie dane finansowe wyrażone są w milionach PLN, o ile nie zaznaczono inaczej.

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 w sposób istotny od MSSF przyjętych przez Unię Europejską. Nowe standardy, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują w roku obrotowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2023 roku, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (nota 6).

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 2023 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 23 kwietnia 2024 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, walutą funkcjonalną GTC S.A. oraz większości jej spółek zależnych jest euro, ponieważ Grupa generuje oraz wydatkuje środki głównie w euro: ceny (przychody z tytułu wynajmu) są denominowane w euro, a także finansowanie zewnętrzne jest w euro bądź zabezpieczone w stosunku do tej waluty za pomocą instrumentów pochodnych.

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 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone według kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu za okres (jeżeli nie różni się znacząco od faktycznych kursów wymiany). Powstałe z przeliczenia różnice kursowe są kumulowane w kapitale własnym i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku ujemny kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 149,2 PLN. Było to głównie wynikiem prezentacji kredytu bankowego w Galerii CTWA sp. z o.o. w kwocie 103,1 milionów EUR (444,7 PLN) jako zobowiązanie bieżące. Ze względu na harmonogram spłat pożyczkę należy spłacić do 31 marca 2025 roku. Zarząd Spółki podejmuje odpowiednie działania w celu zabezpieczenia refinansowania i trwają negocjacje. Ponadto nie występują inne istotne zobowiązania, które będą zapadalne przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od daty sprawozdania finansowego i nie są prezentowane jako zobowiązania bieżące.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych i uważa, że środki pieniężne posiadane na rachunkach bankowych, 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, śródroczne skrócone 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.

W trakcie okresu sprawozdawczego nie nastąpiły żadne inne istotne zmiany w szacunkach księgowych oraz osądach Zarządu.

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (nota 6 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok) poza zmianami do standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2024 roku:

- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe* (opublikowano odpowiednio 23 stycznia 2020 roku oraz zmienione 15 lipca 2020 roku oraz 31 października 2022 roku) – opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie.

Nie przewiduje się istotnego wpływu innych opublikowanych, ale nieobowiązujących standardów na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

W ocenie Grupy powyższe zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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.

4. Inwestycje w jednostkach zależnych

Struktura Grupy jest zgodna z prezentowaną w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (nota 8 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok) z wyjątkiem następujących zmian, które miały miejsce w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku:

- likwidacja Riverside Apartmanok Kft. (jednostka całkowicie zależna od GTC Węgry z siedzibą na Węgrzech),
- nabycie Clara Liffey GP S.á r.l. (jednostka całkowicie zależna od GTC Liffey Kft. z siedzibą na Węgrzech),
- utworzenie spółki GTC Germany GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech),
- utworzenie spółki GTC Kapitalbeteiligung GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Germany GmbH z siedzibą w Niemczech),
- utworzenie spółki GTC Elibre GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od GTC Germany GmbH z siedzibą w Niemczech).

Nowo utworzone podmioty niemieckie są prezentowane jako „inne” na potrzeby analizy segmentowej.

5. Analiza segmentowa

Segmenty operacyjne są agregowane do segmentów sprawozdawczych, biorąc pod uwagę charakter działalności, rynki operacyjne i inne czynniki. Segmenty operacyjne są podzielone na strefy geograficzne, które odzwierciedlają aktualny charakter struktury sprawozdawczości zarządczej: Polska, Węgry, Bukareszt, Belgrad, Sofia, Zagrzeb oraz pozostałe.

Analiza sektorowa przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych za okresy trzech i sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 2024 roku i 30 czerwca 2023 roku

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2024	2023	2024	2023
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni nieruchomości biurowych	186,5	184,2	94,2	96,9
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości biurowych	60,4	64,9	30,9	32,9
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	114,0	119,2	57,7	60,0
Przychody z tytułu usług obsługi galerii handlowych	38,9	46,4	19,0	23,7
Razem	399,8	414,7	201,8	213,5

Analiza segmentowa przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych za okres trzech oraz sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku i 30 czerwca 2023 roku

Region	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024				Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2024			
	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	111,9	37,9	(49,7)	100,1	56,0	18,8	(25,9)	48,9
Belgrad	25,0	8,2	(7,8)	25,4	12,9	3,9	(3,9)	12,9
Węgry	83,3	30,7	(34,5)	79,5	43,0	16,0	(17,2)	41,8
Bukareszt	23,3	6,0	(7,3)	22,0	11,6	3,0	(3,8)	10,8
Zagrzeb	22,9	8,6	(9,5)	22,0	11,6	4,3	(4,7)	11,2
Sofia	34,1	7,9	(10,4)	31,6	16,8	3,9	(5,2)	15,5
Razem	300,5	99,3	(119,2)	280,6	151,9	49,9	(60,7)	141,1

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023

Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2023

Region	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	120,4	46,3	(50,8)	115,9	60,5	22,4	(25,2)	57,7
Belgrad	23,1	9,3	(9,3)	23,1	12,8	5,5	(4,9)	13,4
Węgry	86,9	32,4	(37,0)	82,3	47,7	17,1	(19,6)	45,2
Bukareszt	23,1	4,6	(9,3)	18,4	12,4	1,8	(5,6)	8,6
Zagrzeb	17,5	9,4	(8,3)	18,6	8,0	4,9	(2,8)	10,1
Sofia	32,4	9,3	(9,8)	31,9	15,5	4,9	(4,5)	15,9
Razem	303,4	111,3	(124,5)	290,2	156,9	56,6	(62,6)	150,9

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 30 czerwca 2024 roku

	Nieruchomości ¹	Środki pieniężne i depozyty	Inne aktywa	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi ²	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne zobowiązania	Zobowiązania razem
Polska	3.799,8	186,3	53,9	4.040,0	1.237,8	235,1	88,8	1.561,7
Belgrad	772,0	17,3	11,6	800,9	111,3	11,2	21,6	144,1
Węgry	3.394,8	113,9	143,6	3.652,3	1.138,2	92,7	78,9	1.309,8
Bukareszt	764,7	25,0	6,5	796,2	28,0	54,8	12,5	95,3
Zagrzeb	597,4	25,0	60,4	682,8	249,3	72,9	18,1	340,3
Sofia	859,1	53,0	5,2	917,3	392,9	38,8	15,1	446,8
Pozostałe	193,2	0,4	1,3	194,9	9,1	-	1,3	10,4
Nie przydzielono ³	-	92,8	701,6	794,4	2.786,6	84,1	246,7	3.117,4
Razem	10.381,0	513,7	984,1	11.878,8	5.953,2	589,6	483,0	7.025,8

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2023 roku

	Nieruchomości ¹	Środki pieniężne i depozyty	Inne aktywa	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi ²	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne zobowiązania	Zobowiązania razem
Polska	3.734,9	176,5	61,7	3.973,1	1.173,5	241,3	83,5	1.498,3
Belgrad	772,6	25,7	11,3	809,6	112,2	10,9	21,7	144,8
Węgry	3.234,9	90,4	154,4	3.479,7	1.159,6	86,1	70,0	1.315,7
Bukareszt	770,5	20,4	4,3	795,2	28,7	53,5	12,2	94,4
Zagrzeb	604,8	14,3	58,7	677,8	247,4	74,4	20,4	342,2
Sofia	863,1	27,4	7,0	897,5	157,0	37,8	17,4	212,2
Pozostałe	142,2	-	1,3	143,5	9,6	-	1,3	10,9
Nie przydzielono ³	-	40,1	734,3	774,4	2.867,5	83,4	84,7	3.035,6
Razem	10.123,0	394,8	1.033,0	11.550,8	5.755,5	587,4	311,2	6.654,1

¹ Nieruchomości obejmują nieruchomości inwestycyjne, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz wartość budynków i ulepszeń prezentowanych w rzeczowych aktywach trwałych (w tym prawo użytkowania).

² Z wyłączeniem odroczonego kosztów pozyskania finansowania

³ Pozostałe aktywa to przede wszystkim długoterminowe aktywa finansowe. Kredyty, obligacje i leasingi obejmują głównie obligacje. Pozostałe zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych oraz zobowiązania z tytułu zadeklarowanej dywidendy.

6. Koszty finansowe

Koszty finansowe za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku oraz 30 czerwca 2023 roku obejmują następujące kwoty:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2024	2023	2024	2023
Koszty odsetkowe (w tym efekt zabezpieczenia) ⁴	72,5	65,8	37,4	33,2
Koszty odsetkowe związane ze zobowiązaniami z tytułu leasingu	6,5	5,5	3,5	3,4
Pozostałe	4,3	4,6	2,1	2,1
Razem	83,3	75,9	43,0	38,7

Średnia stopa oprocentowania (włączając instrumenty zabezpieczające) kredytów w Grupie wynosiła 2,58% w skali roku na 30 czerwca 2024 roku (2,48% w skali roku na 31 grudnia 2023 roku).

7. Udziały niekontrolujące

Spółka zależna Spółki, która posiada Avenue Mall (Euro Structor d.o.o.), udzieliła w 2018 roku swoim akcjonariuszom pożyczki proporcjonalnej do ich udziałów w spółce zależnej. Kwota główna pożyczki i odsetki zostaną spłacone do 30 grudnia 2026 roku. W przypadku podjęcia przez Euro Structor uchwały o wypłacie dywidendy, Euro Structor ma prawo do potrącenia dywidendy z kwoty niespłaconej pożyczki. W przypadku, gdy akcjonariusz zamierza sprzedać swój udział w Euro Structor, pożyczka będzie spłacona w momencie sprzedaży.

Podsumowanie informacji finansowej odnośnie istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 30 czerwca 2024 roku zostało przedstawione poniżej.

	Euro Structor d.o.o.
Udziały niekontrolujące – udział w kapitale	109,1
Pożyczki udzielone udziałowcom niekontrolującym	51,3
Razem na 30 czerwca 2024 (niebadane)	160,4
Udziały niekontrolujące - udział w zysku	4,3

8. Nieruchomości inwestycyjne

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

Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane przy użyciu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Są one wyceniane przez niezależnych, zewnętrznych rzeczoznawców na koniec roku oraz na półrocze w oparciu o standardy wyceny (RICS).

Na saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

	30 czerwca 2024 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 <i>badane</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	8.689,4	8.728,2
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	467,5	293,4
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	706,5	689,2
Prawo do użytkowania aktywów (MSSF 16)	270,4	173,9
Razem	10.133,8	9.884,7

⁴ Koszty odsetek od zobowiązań finansowych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, opłaty bankowe oraz pozostałe koszty.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku kształtowały się następująco:

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów (MSSF 16)	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2023 roku	182,4	9.393,3	241,5	705,4	10.522,6
Skapitalizowane wydatki	-	175,8	182,2	28,6	386,6
Zakup ukończonych aktywów, nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz gruntu	-	-	-	59,5	59,5
Reklasyfikacja ⁵	-	154,5	(98,6)	(55,9)	-
Aktualizacja wartości aktywów/utrata wartości aktywów	-	(298,8)	(11,1)	44,2	(265,7)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(3,6)	-	-	-	(3,6)
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	(45,9)	(45,9)
Zaklasyfikowane do aktywów na własny użytek	-	(10,9)	-	-	(10,9)
Pozostałe zmiany	(0,5)	1,8	-	-	1,3
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(4,4)	(687,5)	(20,6)	(46,7)	(759,2)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2023 roku	173,9	8.728,2	293,4	689,2	9.884,7
Skapitalizowane wydatki	-	73,0	101,9	8,6	183,5
Zakup nieruchomości inwestycyjnej w budowie ⁶	-	-	51,8	-	51,8
Przedpłacone prawo do użytkowania wieczystego gruntów	(3,5)	-	-	-	(3,5)
Aktualizacja wartości aktywów	-	(44,4)	22,9	14,2	(7,3)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(3,0)	-	-	-	(3,0)
Pozostałe zmiany*	101,9	3,0	-	-	104,9
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	1,1	(70,4)	(2,5)	(5,5)	(77,3)
Wartość bilansowa na 30 czerwca 2024 roku	270,4	8.689,4	467,5	706,5	10.133,8

(*) W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku Grupa ujęła wzrost prawa do użytkowania (i odpowiadający mu wzrost zobowiązań z tytułu leasingu) w związku z nową roczną opłatą za użytkowanie wieczyste.

⁵ W pierwszym kwartale 2022 roku ukończony został budynek Pillar na Węgrzech (112 milionów EUR) oraz w czwartym kwartale GTC X (projekt w Belgradzie) (50,4 milionów EUR) i Sofia Tower 2 w Bułgarii (19,9 milionów EUR). Ponadto, rozpoczęta została budowa Center Point III (transfer z gruntów do nieruchomości inwestycyjnych w budowie).

⁶ Proszę zapoznać się z notą 1. *Podstawowa działalność*.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów kształtował się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2024	2023	2024	2023
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(44,4)	(261,4)	(20,2)	(242,1)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	22,9	6,8	22,9	7,4
Aktualizacja do wartości godziwej gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną	14,2	10,4	14,6	11,4
Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych	(7,3)	(244,2)	17,3	(223,3)
Aktualizacja do wartości godziwej aktywów finansowych oraz innych	14,2	13,1	9,6	4,7
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(0,9)	(3,3)	1,3	(2,9)
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(3,0)	(1,8)	(0,5)	(0,8)
Razem	3,0	(236,2)	27,7	(222,3)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych projektów na dzień 30 czerwca 2024 roku wyglądają następująco:

Kraj	Wartość księgową	GLA w	Poziom	Aktualna stawka	ERV ¹¹	Średnia
		tysiącach	wynajęcia	czynszu		stopa
		mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	kapitalizacji (yield) ¹²
						%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.425,4	197	73%	68,0	61,7	8,2%
Polska (nieruchomości handlowe)	1.868,0	114	94%	97,8	98,9	6,7%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	213,5	18	100%	80,9	81,0	7,9%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	388,2	34	99%	87,5	93,2	9,1%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.618,0	203	87%	83,1	76,4	6,7%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	88,8	6	98%	88,6	86,3	7,7%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	698,7	62	82%	86,0	79,9	7,5%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	182,4	18	99%	70,6	71,5	8,0%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	366,6	28	98%	100,7	98,3	8,9%
Sofia (nieruchomości biurowe)	491,3	52	86%	71,3	69,8	7,7%
Sofia (nieruchomości handlowe)	348,5	23	99%	108,7	108,5	8,4%
Razem	8.689,4	755	86%	83,1	78,3	7,4%

¹¹ ERV - Estimated Rent Value (wartość czynszu na otwartym rynku, za którą nieruchomość, przy racjonalnych założeniach, może być osiągalna bazując na cechach charakterystycznych jak stan nieruchomości, wyposażenie, lokalizacja oraz warunki panujące na lokalnym rynku).

¹² Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Założenia użyte w wycenie wartości godziwej ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV ¹¹	Średnia stopa kapitalizacji (yield) ¹²
	PLN '000 000	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.458,3	195,0	77%	70,3	65,2	8,3%
Polska (nieruchomości handlowe)	1.881,0	114,0	95%	100,2	102,6	6,6%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	215,2	18,0	100%	83,4	83,8	7,7%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	391,3	34,0	99%	90,6	98,5	9,0%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.590,5	203,0	87%	92,4	76,5	7,2%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	88,3	6,0	96%	95,1	82,6	7,8%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	703,9	62,0	82%	88,3	84,5	7,3%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	187,4	18,0	95%	74,3	75,3	7,6%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	369,6	28,0	99%	108,0	102,8	9,1%
Sofia (nieruchomości biurowe)	491,8	52,0	86%	74,9	72,3	7,8%
Sofia (nieruchomości handlowe)	350,9	23,0	99%	111,1	113,4	8,1%
Razem	8.728,2	753	87%	87,6	79,5	7,5%

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie:

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	Szacowana powierzchnia (GLA) tys. mkw.
Budapeszt (Center Point III)	274,7	179,9	36
Budapeszt (G-Delta Andrassy)	101,8	83,5	4
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	39,2	30,0	11
Obszar Berlina (Elibre)	51,8	-	4
Razem	467,5	293,4	55

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną:

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Polska	244,6	230,9
Węgry	204,4	157,4
Serbia	162,2	206,1
Rumunia	33,2	32,6
Bułgaria	14,2	47,0
Chorwacja	47,9	15,2
Razem	706,5	689,2

9. Instrumenty pochodne

Grupa utrzymuje instrumenty pochodne (m.in. IRS-y, CAP-y oraz SWAP-y walutowo-procentowe) celem zabezpieczenia przed wahaniami stóp procentowych oraz kursów walut. Instrumenty te zabezpieczają wysokość oprocentowania oraz kursów walut dotyczących kredytów i obligacji przez okres do 10 lat.

W sprawozdaniu finansowym instrumenty pochodne są prezentowane jak poniżej:

	30 czerwca 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
Aktywa trwałe	8,2	10,0
Aktywa obrotowe	34,9	51,7
Zobowiązania długoterminowe	(103,5)	(81,3)
Razem	(60,4)	(19,6)

Zmiany w instrumentach pochodnych za okresy zakończone 30 czerwca 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

	30 czerwca 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
Wartość godziwa na początek roku	(19,6)	(113,2)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	(16,0)	36,4
Ujęte w rachunku zysków i strat ¹⁴	(25,0)	57,2
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	0,2	-
Razem	(60,4)	(19,6)

Zmiany w kapitale dotyczącym efektu wyceny transakcji zabezpieczających za okresy zakończone 30 czerwca 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

	30 czerwca 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na początek roku	9,5	(27,8)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	(41,0)	93,6
Zrealizowane w okresie (ujęte w rachunku zysków i strat) ¹⁵	25,0	(57,2)
Łączny wpływ na pozostałe całkowite dochody	(16,0)	36,4
Podatek dochodowy dotyczący wyceny transakcji zabezpieczających	2,2	0,9
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na koniec roku	(4,3)	9,5

Instrumenty pochodne są wyceniane w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wycena instrumentów pochodnych jest dokonywana na poziomie 2 wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest określana przy wykorzystaniu modeli przepływów pieniężnych w oparciu o publicznie dostępne źródła.

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń oraz wykorzystuje instrumenty pochodne jako instrumenty zabezpieczające. Grupa używa zarówno jakościowych, jak i ilościowych metod oceny efektywności posiadanych instrumentów. Wszystkie instrumenty pochodne są wyceniane w wartości godziwej, efektywna część jest

¹⁴ Zysk/strata kompensuje głównie stratę/zysk z tytułu różnic kursowych dotyczących obligacji w walutach PLN oraz HUF.

¹⁵ Strata kompensuje głównie zysk z tytułu różnic kursowych dotyczących obligacji w walutach PLN oraz HUF.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

uwzględniana w pozostałych całkowitych dochodach i reklasyfikowana do wyniku w momencie, gdy zabezpieczona pozycja ma wpływ na wynik.

Grupa wykorzystuje instrumenty IRS oraz CAP dla zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej dotyczącego kredytów, a międzywalutowe SWAP-y dla zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej oraz ryzyka walutowego dla obligacji denominowanych w walutach obcych.

10. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 czerwca 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
	<i>niebadane</i>	<i>badane</i>
Obligacje	2.784,5	2.869,7
Kredyty bankowe	2.881,5	2.697,9
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(25,4)	(28,2)
Razem	5.640,6	5.539,4
W tym:		
Część długoterminowa	4.986,7	5.342,4
Część krótkoterminowa	653,9	197,0
Razem	5.640,6	5.539,4

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

W umowach finansowania zawartych z bankami, Grupa zobowiązuje się do dotrzymania wymaganych przez nie określonych warunków kredytowych. 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.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa spełnia kowenanty finansowe określone w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

Ponadto, wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, które były finansowane przez pożyczkodawców zostały przyjęte pod zastaw długoterminowych kredytów udzielonych przez banki. Jeżeli nie wspomniano inaczej, wartość godziwa zastawionych aktywów przekracza wartość bilansową zaciągniętych kredytów i pożyczek związanych z tymi aktywami.

„Zielone obligacje” (2027-2030) oraz „zielone obligacje” (2028-2031) są denominowane w HUF. Wszystkie inne kredyty bankowe i obligacje są denominowane w EUR.

Splata długoterminowego zadłużenia kształtuje się następująco (kwoty nie są dyskontowane):

	30 czerwca 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
	<i>niebadane</i>	<i>badane</i>
Pierwszy rok ¹⁶	791,8	305,2
Drugi rok	3.207,0	657,9
Trzeci rok	506,0	3.385,4
Czwarty rok	234,9	351,3
Piąty rok	566,0	379,1
Kolejne okresy	763,8	883,9
Razem	6.069,5	5.962,8

¹⁶ Podlegające spłacie w ciągu roku od daty bilansowej.

11. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Aktywa przeznaczone do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

	30 czerwca 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
GTC LCHD Projekt	54,8	44,3
Grunt w Polsce	15,1	14,8
Razem	69,9	59,1

Na dzień 30 czerwca 2024 r. wycena spółki GTC LCHD Projekt oparta została na umowie kupna-sprzedaży. Sprzedaż GTC LCHD Projekt została sfinalizowana w lipcu 2024 roku. Transakcja została sfinalizowana po cenie nie odbiegającej istotnie od wyceny na dzień 30 czerwca 2024 roku (patrz tabela powyżej).

12. Podatki

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

13. Kapitał i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 czerwca 2024 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- GTC Dutch Holdings B.V.
- Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"
- Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny

14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Gotówka zdeponowana w banku jest oprocentowana oprocentowaniem zmiennym bazującym na oprocentowaniu terminowych depozytów bankowych. Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Grupę. Grupa GTC współpracuje przede wszystkim z bankami o ratingu inwestycyjnym powyżej B. Głównym bankiem, w którym Grupa trzyma 22% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu BBB-. Drugi bank pod kątem udziału w depozytach Grupy (16%) jest instytucją o ratingu kredytowym BBB. Grupa monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu (ponad 10) instytucjach finansowych.

15. Finansowe aktywa trwale wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Wartość godziwa finansowych aktywów trwałych na dzień 30 czerwca 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku przedstawiała się następująco:

	30 czerwca 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
Instrumenty dłużne (Irlandia)	514,1	517,9
Jednostki (Trigal)	66,0	60,4
Fundusz ACP	9,1	9,1
Akcje NAP	21,1	-
Razem	610,3	587,4

15.1 Instrumenty dłużne (Irlandia)

W dniu 9 sierpnia 2022 roku jednostka zależna Spółki dokonała inwestycji poprzez instrument dłużny we wspólną inwestycję w park innowacji w hrabstwie Kildare w Irlandii (dalej Kildare Innovation Campus lub „KIC”). Ideą projektu jest budowa centrum przetwarzania danych dysponujące mocą na poziomie 179 MW. Inwestycja GTC polegała na nabyciu instrumentów dłużnych o wartości 115 milionów EUR (540,7 PLN) i zgodnie z dokumentacją inwestycyjną GTC jest zobowiązana do dalszej finansowej partycypacji w projekcie do uzgodnionej kwoty ok. 9 milionów EUR (42 PLN) na pokrycie kosztów wskazanych w biznesplanie, obejmujących m.in. koszty uzyskania zezwoleń, finansowania, nakładów inwestycyjnych oraz koszty operacyjne działalności. Do dnia 31 grudnia 2023 roku Grupa zainwestowała łącznie dodatkowo 4 miliony EUR (18,2 PLN), które zostały wydatkowane zgodnie z biznesplanem wskazanym powyżej.

Inwestycja została zrealizowana poprzez nabycie 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych przez luksemburski podmiot sekurytyzacyjny. Instrument zapewnia prawo do zwrotu z inwestycji w momencie wyjścia z projektu (exit date), a wysokość zwrotu uzależniona jest od przyszłych wpływów netto z projektu, łącznie z mechanizmem typu „promote”. Termin zapadalności instrumentu przypada na 9 sierpnia 2032 roku. GTC spodziewa się wpływu środków pieniężnych z projektu w dacie zapadalności lub wcześniej, w przypadku wcześniejszego wyjścia z projektu.

Inwestycję traktuje się jako wspólną inwestycję, ponieważ GTC posiada pośrednie prawa ekonomiczne poprzez swoje instrumenty tj. są to przede wszystkim: konieczność uzyskania zgody GTC w zakresie zastrzeżonych spraw, takich jak istotne odstępstwa od biznesplanu, częściowa lub całkowita sprzedaż istotnego majątku (transfer udziałów). Instrument dłużny nie spełnia warunków testu SPPI i w związku z tym jest wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Kildare Innovation Campus, znajduje się na zachód od Dublina i zajmuje powierzchnię ponad 72 ha (z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane). Campus składa się z dziewięciu budynków (o powierzchni około 101.685 mkw): sześć z nich to budynki pod wynajem o różnym przeznaczeniu (powierzchnia przemysłowa, magazynowa, produkcyjna oraz przestrzeń biurowa/laboratoryjna). Ponadto obiekt posiada trzy budynki usługowe, na które składają się sala fitness, stołówka kampusu oraz stacja zasilania. Obecnie KIC generuje przychód roczny z najmu w wysokości około 3,7 milionów EUR (16,2 PLN) rocznie z tytułu wynajmu powierzchni biurowo-magazynowej oraz miejsc parkingowych na terenie KIC.

Zatwierdzony został plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym teren i kampus mają zostać przekształcone w kampus badawczo-rozwojowy i technologiczny (centrum obliczeniowe) o łącznej powierzchni około 148 000 m². Wstępne pozwolenie na budowę zostało wydane w dniu 7 września 2023 roku, a ostateczne w dniu 22 stycznia 2024 roku.

W lutym 2024 roku podpisano umowę z dużym klientem, która jest zgodna z pozwoleniem na budowę.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Kolejnymi kluczowymi etapami projektu będzie zakończenie robót drogowych i infrastrukturalnych oraz infrastruktury energetycznej do 26 lutego 2028 roku (I etap).

Na dzień 31 marca 2024 roku wartość godziwa instrumentu finansowego została wyceniona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited („Kroll”) zgodnie z MSSF 13 *Pomiar wartości godziwej* (wartość godziwa na poziomie 3). Kroll oszacował przedział wartości godziwej instrumentu na kwotę w zakresie od 120 milionów EUR (518 PLN) do 140 milionów EUR (604 PLN). Mając na uwadze brak istotnej różnicy pomiędzy wyceną a wartością księgową, nie przeprowadzono aktualizacji salda na dzień 31 marca 2024 oraz 30 czerwca 2024 roku w zakresie kwoty inwestycji w Irlandii. Wartość projektu zastosowana do wyceny instrumentu została ustalona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited na dzień 31 marca 2024 roku, zgodnie z właściwymi zapisami Standardów technicznych i wydajnościowych wyceny („VPS”) zawartych w RICS Valuation – Global Standards 2022 („Red Book”). Kluczowe nieobserwowalne dane wejściowe wykorzystywane w wycenie to koszt za MW, czynsz za KW/miesiąc i stopa zwrotu. Wpływ zmian tych nakładów o 2,5% lub 5% nie będzie większy niż odpowiadające im zmiany GDV (Gross Development Value) przedstawione poniżej. Na dzień 30 czerwca 2024 roku nie zidentyfikowano istotnych zmian w założeniach wyceny, które miałyby znaczący wpływ na wartość instrumentu. W związku z tym nie rozpoznano zmiany wyceny do wartości godziwej.

Zarząd stwierdził, że bieżąca wartość księgową instrumentów dłużnych odzwierciedla ich wartość godziwą, mieszczącą się w przedziale szacowanym przez Kroll.

Poniższa tabela przedstawia istotne nieobserwowalne dane wsadowe wykorzystywane w wycenie instrumentów dłużnych:

Istotne nieobserwowalne dane wsadowe	Dane wsadowe
Szacowana stopa dyskontowa	35,59%
Gross Development Value (GDV)	4.300 EUR

Wzajemne relacje pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą zostały przedstawione poniżej:

	Wartość godziwa instrumentu finansowego	
	Wzrost	Spadek
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 5%	496,1	533,6
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 10%	479,7	554,4
Zmiana szacunkowa GDV o 2.5%	537,5	492,2
Zmiana szacunkowa GDV o 5%	560,4	474,5

15.2 Jednostki (Trigal)

W dniu 28 sierpnia 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od jednostki powiązanej z udziałowcem większościowym, 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. („Fundusz”) za równowartość 12,6 miliona EUR (59,7 PLN). Głównym obszarem działalności Funduszu są inwestycje w nieruchomości komercyjne w Słowenii oraz Chorwacji, z całkowitą wartością aktywów 68,75 miliona EUR (253,7 PLN). Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 roku. Wycena opiera się na raporcie zarządzania funduszem, gdzie NAV wycenia się w wartość godziwej przypisanej do naszego udziału inwestycyjnego (wartość godziwa na poziomie 2).

15.3 Fundusz ACP

ACP Credit I SCA SICAV-RAIF („Fundusz ACP”) jest zamkniętym alternatywnym funduszem inwestycyjnym w Luksemburgu, posiadającym dwa oddziały. GTC posiada łączne zobowiązanie inwestycyjne w wysokości 5 milionów EUR (21,6 PLN) w Funduszu ACP. Do końca 2023 roku GTC S.A. dokonało zapłaty 2,2 miliona EUR (9,8 PLN). Strategia inwestycyjna Funduszu ACP polega na budowaniu portfela zabezpieczonych, generujących

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

dochód instrumentów dłużnych w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw w Europie Środkowej. Wycena opiera się na raporcie zarządzającym funduszem, gdzie NAV wyceniana jest w wartości godziwej alokowanej do naszego udziału inwestycyjnego (wartość godziwa na poziomie 2).

15.4 Akcje NAP

Kapitał zakładowy NAP wynosi 8,4 miliarda HUF (ok. 21,5 milionów EUR; 92,8 PLN) i produkuje „zieloną energię” wykorzystując 72 elektrownie słoneczne o łącznej mocy 42,6 MW (AC). Celem NAP poprzez serię podwyższeń kapitału prywatnego i publicznego jest osiągnięcie do końca 2024 roku całkowitej mocy energii słonecznej wynoszącej około 100 MW (AC), co znacząco przyczyni się do rocznej produkcji energii odnawialnej na Węgrzech. Wycena oparta jest na cenie akcji giełdowych (wartość godziwa na poziomie 1).

16. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

<i>Niebadane</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2024	2023	2024	2023
Zysk/(strata) netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	131.700.000	(55.700.000)	91.500.000	(108.300.000)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
Zysk/(strata) na jedną akcję (PLN)	0,23	(0,10)	0,16	(0,19)

Na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz 30 czerwca 2023 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających i rozwadniających zysk.

17. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Nie wystąpiły inne istotne transakcje z jednostkami powiązаныmi W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku poza transakcjami przedstawionymi w nocie 1. *Podstawowa działalność.*

18. Zobowiązania inwestycyjne, aktywa oraz zobowiązania warunkowe – zmiany

W odniesieniu do transakcji opisanej w nocie 1 *Podstawowa działalność* dotyczącej zakupu projektu Elibre, na dzień 30 czerwca 2024 roku istnieje zobowiązanie warunkowe w wysokości 20 milionów EUR (86,3 PLN), jest to różnica między ceną zakupu a kwotą już zainwestowaną. Zobowiązanie to powinno zostać sfinansowane za pośrednictwem środków pieniężnych otrzymanych z przyszłego, niepozyskanego finansowania zewnętrznego. Kwota będzie wymagalna dopiero po osiągnięciu określonych etapów budowy.

Nie wystąpiły inne istotne zmiany w odniesieniu do zobowiązań inwestycyjnych oraz zobowiązań warunkowych.

W bieżącym okresie nie wystąpiły istotne zmiany w rozliczeniach dotyczących spraw prawnych.

19. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 4 lipca 2024 r. sprzedaż spółki GTC LCHD Projekt Kft, spółki zależnej będącej w całości własnością GTC Origine Investments Pltd. została sfinalizowana zgodnie z umową kupna-sprzedaży.

W sierpniu 2024 roku Broker odkupił 1.100 obligacji Aurora i przeniósł je do Grupy GTC o wartości nominalnej 1,1 miliona EUR (4,7 PLN). Broker nabył także obligacje o numerze ISIN HU0000362207 po koszcie w wysokości 3,8 miliona EUR (16,4 PLN), które mają zostać przekazane GTC.

Ponadto Grupa GTC podjęła decyzję o obniżeniu kwoty depozytu przeznaczonego do wykupu, 2 miliony EUR (8,6 PLN) w gotówce ma zostać zwrócone do GTC. Pozostała kwota 7 milionów EUR (30,2 PLN) została objęta aneksem przedłużającym dotychczasową umowę do 24 września 2024 roku.

W sierpniu 2024 roku GTC KLZ 7-10 Kft. podpisał generalną umowę na realizację projektu residential for sale w centrum Budapesztu. Zakontraktowany koszt projektu wynosi 16,4 milionów EUR (70,4 PLN). Planowane zakończenie inwestycji to listopad 2027 roku. W ramach inwestycji powstanie 120 mieszkań o łącznej powierzchni mieszkalnej 5.500 mkw.

W dniu 14 sierpnia 2024 roku GTC Aeropark sp. z o.o. i Artico sp. z o.o., jednostki całkowicie zależne od Spółki, podpisały umowę kredytu na kwotę 31,6 milionów EUR (136,3 PLN) z Santander Bank Polska S.A. z 5-letnim okresem spłaty od daty wykorzystania. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego kwota ta nie została wypłacona.

20. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 21 sierpnia 2024 roku.



Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre Spółka Akcyjna

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Globe Trade Centre S.A. (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Jednostka dominująca”), obejmującego śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2024 r. oraz śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okresy trzech i sześciu miesięcy zakończony tego dnia, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okresy trzech i sześciu miesięcy zakończony tego dnia, śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. 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 przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

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



Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144:

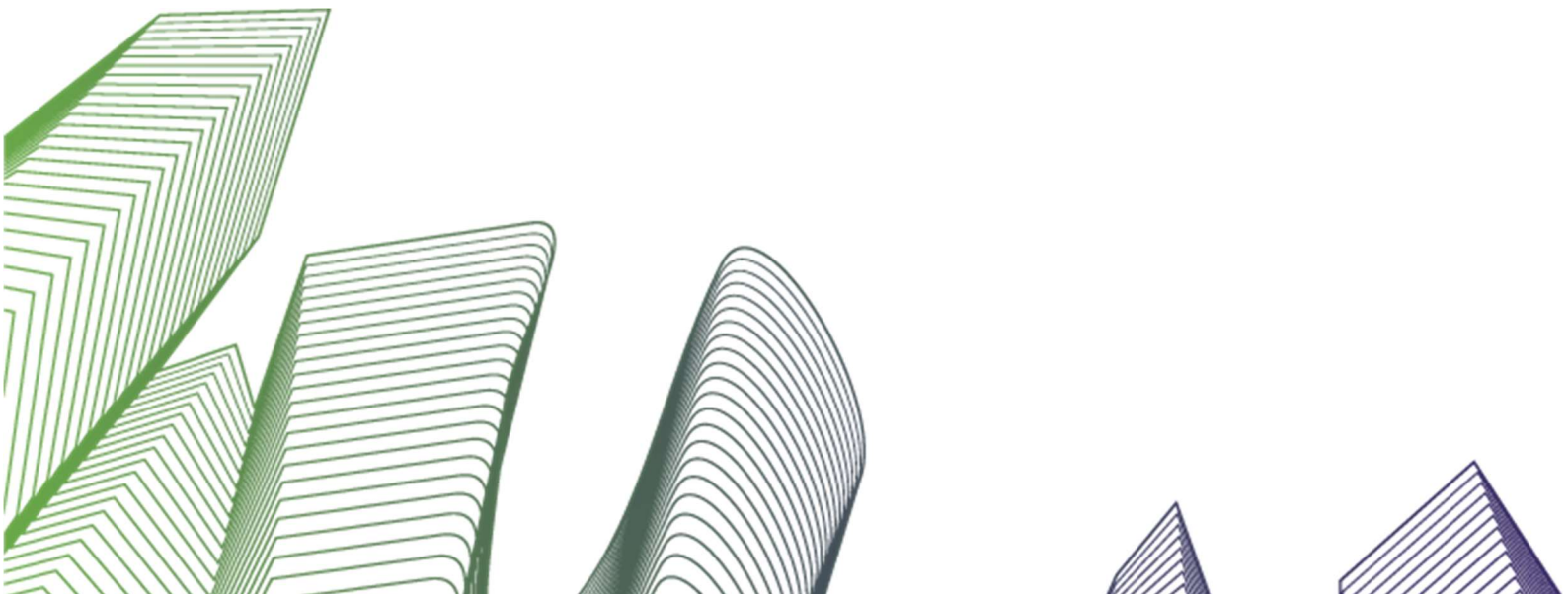
Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 90091

Warszawa, 21 sierpnia 2024 r.



GLOBE TRADE CENTRE S.A.
NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH ORAZ SZEŚCIU MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA **30 CZERWCA 2024 ROKU**



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
(w milionach PLN)

AKTYWA	Nota	30 czerwca 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023 (badane)
Aktywa trwałe			
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	3,8	5.245,2	5.172,3
Rzeczowe aktywa trwałe		1,3	1,9
		5.246,5	5.174,2
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe	8	3,1	6,2
Należności z tytułu zadeklarowanych dywidend przez spółki zależne	1,8	32,0	-
Należności z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		4,0	-
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		4,5	3,9
Depozyty krótkoterminowe		0,4	0,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4	9,5	23,2
		53,5	33,6
AKTYWA RAZEM		5.300,0	5.207,8
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6	57,4	57,4
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	6	2.997,8	2.997,8
Inne kapitały rezerwowe		(182,4)	(182,4)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(4,3)	9,5
Różnice kursowe z przeliczenia		551,0	589,8
Zyski zatrzymane		1.324,4	1.319,0
		4.743,9	4.791,1
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część pożyczek od jednostek powiązanych	8	333,2	316,4
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	83,5	83,7
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		4,3	4,3
		421,0	404,4
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		8,8	12,2
Zobowiązanie z tytułu zadeklarowanej dywidendy	1,8	126,3	-
Zobowiązania z tyt. podatku VAT		-	0,1
		135,1	12,3
PASYWA RAZEM		5.300,0	5.207,8

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
(w milionach PLN)

<i>Niebadane</i>	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
		2024	2023	2024	2023
Przychody z tytułu zarządzania	8	5,7	6,3	2,8	3,1
Przychody finansowe	8	55,2	65,0	27,6	33,1
Udział w zysku jednostek zależnych	3,8	139,2	-	99,6	-
Zysk z tytułu różnic kursowych, netto		7,6	35,8	1,0	33,5
Pozostałe przychody		-	3,5	-	2,3
Przychody operacyjne razem		207,7	110,6	131,0	72,0
Koszty działalności operacyjnej		(21,9)	(15,1)	(11,7)	(6,6)
Udział w stracie jednostek zależnych		-	(120,1)	-	(160,3)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej		(33,4)	(22,9)	(11,0)	(14,3)
Koszty finansowe		(18,7)	(11,0)	(13,5)	(5,2)
Pozostałe koszty		(1,4)	(2,0)	(1,3)	(0,9)
Koszty operacyjne razem		(75,4)	(171,1)	(37,5)	(187,3)
Wynik przed opodatkowaniem		132,3	(60,5)	93,5	(115,3)
Podatek dochodowy	5	(0,6)	4,0	(2,0)	6,2
Wynik za okres		131,7	(56,5)	91,5	(109,1)
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN) – podstawowy i rozwodniony	7	0,23	(0,10)	0,16	(0,19)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
(w milionach PLN)

<i>Niebadane</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2024	2023	2024	2023
Zysk (strata) za okres	131,7	(56,5)	91,5	(109,1)
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających, w tym:	(16,0)	55,5	6,1	62,4
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący Spółki</i>	-	(1,4)	-	(4,1)
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący spółek zależnych</i>	(16,0)	56,9	6,1	66,5
Podatek dochodowy	2,2	(4,6)	(2,1)	(5,8)
Wynik netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(13,8)	50,9	4,0	56,6
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	(38,8)	(267,8)	13,6	(251,5)
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(52,6)	(216,9)	17,6	(194,9)
Łączne całkowite dochody	79,1	(273,4)	109,1	(304,0)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(w milionach 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 2024 roku (badane)	57,4	2.997,8	(182,4)	9,5	589,8	1.319,0	4.791,1
Inne całkowite dochody	-	-	-	(13,8)	(38,8)	-	(52,6)
Wynik za okres zakończony 30 czerwca 2024 roku	-	-	-	-	-	131,7	131,7
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(13,8)	(38,8)	131,7	79,1
Dywidenda zadeklarowana	-	-	-	-	-	(126,3)	(126,3)
Saldo na 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	(182,4)	(4,3)	551,0	1.324,4	4.743,9

	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 2023 roku (badane)	57,4	2.997,8	(182,4)	(27,7)	968,7	1.405,6	5.219,4
Inne całkowite dochody	-	-	-	50,9	(267,8)	-	(216,9)
Wynik za okres zakończony 30 czerwca 2023 roku	-	-	-	-	-	(56,5)	(56,5)
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	50,9	(267,8)	(56,5)	(273,4)
Dywidenda zadeklarowana	-	-	-	-	-	(132,1)	(132,1)
Saldo na 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	(182,4)	23,2	700,9	1.217,0	4.813,9

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH
(w milionach PLN)

<i>Niebadane</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Wynik przed opodatkowaniem	132,3	(60,5)
Korekty o pozycje:		
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych	(139,2)	120,1
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	33,4	22,9
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(7,6)	(35,8)
Przychody finansowe	(55,2)	(65,0)
Koszty finansowe	18,7	11,0
Pozostałe przychody	-	(1,8)
Amortyzacja	0,2	0,2
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami	(17,4)	(8,9)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(0,5)	(4,8)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(7,2)	(3,8)
Dywidendy otrzymane	-	9,7
Odsetki otrzymane	2,1	0,9
Odsetki zapłacone	-	(5,0)
Pozostałe zmiany	-	(4,9)
Przepiwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(23,0)	(16,8)
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	-	-
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej	(23,0)	(16,8)
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na środki trwałe	-	(0,8)
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	-	1,8
Pożyczki udzielone	(15,4)	(40,3)
Splaty pożyczek	22,0	36,9
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	6,6	(2,4)
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych oraz wykup obligacji	-	(79,2)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(0,1)	(0,1)
Środki pieniężne wykorzystane w działalności finansowej	(0,1)	(79,3)
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto	2,8	(6,2)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(13,7)	(104,7)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	23,2	214,9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	9,5	110,2

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC”) jest międzynarodowym deweloperem i inwestorem. Spółka została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A. Spółka poprzez swoje jednostki zależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym przede wszystkim w Polsce, na Węgrzech, w Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu oraz w Sofii. W działalności Spółki nie występuje sezonowość.

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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest GTC Dutch Holdings B.V. („GTC Dutch”), który posiada 337.637.591 akcji Spółki, stanowiących 58,80% kapitału zakładowego Spółki, uprawniającymi do 337.637.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., co stanowi 58,80% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Dodatkowo, GTC Holding Zrt. posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 3,81% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,81% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. Ostatecznym udziałowcem GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Venture Private Equity Funds, który pośrednio posiada 359.528.880 akcji GTC S.A., uprawniających do 359.528.880 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 62,61% kapitału akcyjnego Spółki i uprawniających do 62,61% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.

Podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla jest spółka Pallas Athéné Domus Meriti Foundation.

ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM:

W dniu 18 marca 2024 roku Spółka zawarła z Panią Barbarą Sikora porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę. Pani Sikora zrezygnowała z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem na dzień porozumienia.

W dniu 23 kwietnia 2024 roku, Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Balázs Gosztonyi na stanowisko członka Zarządu spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 24 kwietnia 2024 roku.

W dniu 26 czerwca 2024 roku, Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 126,3 PLN. Dywidenda zostanie wypłacona we wrześniu 2024 roku.

W dniu 27 czerwca 2024 roku, Zgromadzenie Wspólników Centrum Światowida sp. z o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki, podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 25 PLN. Dywidenda zostanie wypłacona w dwóch równych transzach w lipcu oraz sierpniu 2024 roku.

W dniu 27 czerwca 2024 roku, Zgromadzenie Wspólników Globis Wrocław sp. z o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki, podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 3 PLN. Dywidenda zostanie wypłacona we wrześniu 2024 roku.

W dniu 27 czerwca 2024 roku, Walne Zgromadzenie GTC Korona S.A., jednostki całkowicie zależnej od Spółki, podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 4 PLN. Dywidenda zostanie wypłacona we wrześniu 2024 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonym przez UE.

Wszystkie dane finansowe wyrażone są w milionach PLN, o ile nie zaznaczono inaczej.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

(w milionach PLN)

zakończony 31 grudnia 2023 roku, za wyjątkiem zmian do standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2024 roku:

- Zmiany w MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- i długoterminowe* (opublikowane 23 stycznia 2020 roku oraz zaktualizowane 15 lipca 2020 roku, a także w październiku 2023 roku).

W ocenie Spółki powyższe zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdania finansowe. Spółka 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.

Śródroczne skrócone jednostkowe 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.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdania są sporządzane w złotych polskich („PLN”). Walutą funkcjonalną GTC S.A. jest euro, gdyż euro ma na nią istotny i przeważający wpływ, co przejawia się między innymi poprzez fakt, że:

- walutą funkcjonalną jednostek zależnych GTC jest w przeważającej części waluta euro co wpływa bezpośrednio na wartość inwestycji Spółki;
- umowy zarządzania z jednostkami zależnymi są zawierane w stawkach wyrażonych w euro.

Spółka wykazuje inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych zgodnie z metodą praw własności, ale pożyczki, prezentowane w tej linii są wyceniane w wartości godziwej według standardu MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. Dla każdej jednostki zależnej oddzielnie ustalana jest waluta funkcjonalna, 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 euro z użyciem właściwego kursu, wybranego zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone według kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – średnim kursem za okres. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe są odnoszone na kapitał i wykazywane oddzielnie, jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był ujemny i wynosił 81,6 PLN, co było spowodowane głównie rozpoznaniem zobowiązania z tytułu dywidendy w kwocie 126,3 PLN. Środki na wypłatę dywidendy są w spółkach zależnych i zostaną przetransferowane do Spółki. Jak co kwartał, na dzień 30 czerwca 2024 roku, Zarząd przeprowadził analizę zdolności do kontynuacji działalności Grupy GTC S.A. oraz jej sytuacji w zakresie płynności. Ujemny kapitał obrotowy jednostki dominującej jest zjawiskiem przejściowym, a Zarząd aktywnie zarządza płynnością Spółki.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Zasady rachunkowości oraz metodologia zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023, które zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 23 kwietnia 2024 roku.

Dodatkowo, poczynając od jednostkowego sprawozdania finansowego za 2023 rok Zarząd Spółki zdecydował o zmianie prezentacji kwoty udziału w zysku/(stracie) jednostek zależnych poprzez wydzielenie z niej wartości wyceny pożyczek udzielonych do wartości godziwej. Ta zmiana ma na celu bardziej przejrzystą prezentację danych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Nie dokonano korekt błędów ani zmian danych porównawczych poza zmianą wspomnianą powyżej.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

(w milionach PLN)

Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wpływ wojny w Ukrainie na działalność Spółki nie jest istotny. Jednakże nie jest możliwe oszacowanie skali tego wpływu w przyszłości, a ze względu na dużą zmienność sytuacji Spółka na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy oraz jej długoterminowych planów inwestycyjnych.

3. Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC 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%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company PLtd.	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Origine Investments Pltd	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o.	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	100%	100%
GTC Matrix Future d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Seven Gardens d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Rose Park S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GOC EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Flex EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd ¹	GTC S.A.	Serbia	30%	30%
GTC Aurora Luxembourg S.A.	GTC S.A.	Luksemburg	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%

Inwestycje w jednostkach zależnych składają się z następujących pozycji:

¹ GTC S.A. posiada 100% udziałów poprzez jednostkę całkowicie zależną – GTC Hungary, która posiada 70% udziałów, a pozostałe 30% należy bezpośrednio do GTC S.A.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
(w milionach PLN)

30 czerwca 2024	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.044,4	563,2	1.607,6
Bułgaria (3)	341,3	60,5	401,8
Węgry (2)	1.591,4	667,3	2.258,7
Serbia	24,3	188,1	212,4
Chorwacja	260,2	136,8	397,0
Rumunia	295,1	70,4	365,5
Pozostałe	2,2	-	2,2
Inwestycje w jednostkach zależnych	3.558,9	1.686,3	5.245,2

31 grudnia 2023	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.099,3	537,6	1.636,9
Bułgaria (3)	329,7	75,9	405,6
Węgry (2)	1.506,6	663,6	2.170,2
Serbia	23,2	189,7	212,9
Chorwacja	246,9	137,7	384,6
Rumunia	292,5	69,5	362,0
Pozostałe	-	0,1	0,1
Inwestycje w jednostkach zależnych	3.498,2	1.674,1	5.172,3

(1) Spadek salda udziałów na dzień 30 czerwca 2024 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2023 roku spowodowany jest głównie zadeklarowanymi dywidendami przez spółki zależne (32,0 PLN) oraz stratami spółek zależnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (19,5 PLN). Zmiana salda pożyczek wynikała przede wszystkim z naliczonych odsetek w bieżącym okresie.

(2) Wzrost salda udziałów na dzień 30 czerwca 2024 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2023 roku spowodowany jest głównie zyskami spółek zależnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (104,7 PLN).

(3) Spadek salda pożyczek, przy jednoczesnym wzroście wartości udziałów, wynika ze spłaty pożyczki w bieżącym okresie.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych.

4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Gotówka zdeponowana w banku jest oprocentowana oprocentowaniem zmiennym bazującym na oprocentowaniu depozytów bankowych. Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Spółkę. Spółka współpracuje przede wszystkim z bankami o ratingu inwestycyjnym nie niższym niż BBB. Głównym bankiem, w którym Spółka przechowuje 46% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów krótkoterminowych jest instytucja finansowa o ratingu A+. Spółka monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu instytucjach finansowych.

5. Opodatkowanie

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

6. Kapitał podstawowy

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 czerwca 2024 roku powyżej 5% wszystkich akcji Spółki to:

- GTC Dutch Holdings B.V
- Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"
- Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny.

7. Zysk na jedną akcję

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

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2024	2023	2024	2023
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	131.700.000	(56.500.000)	91.500.000	(109.100.000)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
Zysk / (strata) na jedną akcję (PLN)	0,23	(0,10)	0,16	(0,19)

Na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz 30 czerwca 2023 roku Spółka nie posiadała instrumentów rozwadniających oraz potencjalnie rozwadniających zysk.

8. Informacja o podmiotach powiązanych

Przychody z tytułu zarządzania są tylko przychodami od jednostek powiązanych. Spółka świadczy usługi w zakresie zarządzania aktywami na rzecz jednostek zależnych.

Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione poniżej:

Niebadane	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2024	2023	2024	2023
Transakcje				
Przychody z tytułu zarządzania	5,7	6,3	2,8	3,1
Przychody finansowe	55,0	65,0	27,5	33,1
Koszty finansowe	(18,7)	(6,1)	(13,5)	(3,3)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	(33,4)	(22,9)	(11,0)	(14,3)
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	139,2	(120,1)	99,6	(160,3)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

(w milionach PLN)

	30 czerwca 2024 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2023 <i>(badane)</i>
Sald		
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	5.245,2	5.172,3
Należności handlowe od jednostek powiązanych	3,1	6,2
Należności z tytułu zadeklarowanych dywidend przez spółki zależne	32,0	-
Zobowiązanie z tytułu zadeklarowanej dywidendy	(126,3)	-
Pożyczki od jednostek powiązanych	(333,2)	(316,4)

Przychody finansowe obejmują głównie odsetki od udzielonych pożyczek do jednostek zależnych. Poza wskazanymi powyżej, brak innych istotnych transakcji z jednostkami powiązanymi.

9. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 18 lipca Spółka otrzymała od Centrum Światowida sp. z o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki, pierwszą transzę na poczet dywidendy w wysokości 12,5 PLN.

10. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 21 sierpnia 2024 roku.



Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre Spółka Akcyjna

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. (zwanej dalej „Spółką”), obejmującego śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2024 r. oraz śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat za okresy trzech i sześciu miesięcy zakończonych tego dnia, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okresy trzech i sześciu miesięcy zakończonych tego dnia, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i śródroczny skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych sporządzone za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego jednostkowego 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 przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

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



Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144:

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 90091

Warszawa, 21 sierpnia 2024 r.