

SKONSOLIDOWANY

RAPORT

ŚRÓDROCZNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A. ZA OKRESY 3 I 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONE

30 WRZEŚNIA 2021 R.

SPIS TREŚCI RAPORTU:

01. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za okresy 3 i 9 miesięcy zakończone 30 września 2021 r.
02. Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 r.
03. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
04. Niebadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września
05. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

ZA OKRESY 3 I 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONE **30 WRZEŚNIA 2021 R.**

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	5
2. Wybrane dane finansowe	9
3. Prezentacja Grupy	10
3.1 Ogólne informacje na temat Grupy	10
3.2 Struktura organizacyjna Grupy	11
3.3 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	12
4. Główne wydarzenia w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r.	12
5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	17
5.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	17
5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	20
5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	24
5.4 Przegląd sytuacji finansowej	24
5.4.1 Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej	24
5.4.2 Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 września 2021 r. i 31 grudnia 2020 r.	25
5.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat	28
5.5.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat	28
5.5.2 Porównanie wyników finansowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. z tym samym okresem roku 2020	30
5.5.3 Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. z tym samym okresem roku 2020	32
5.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	35
5.6.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	35
5.6.2 Analiza przepływów pieniężnych	36
5.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	37
6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	39
7. Informacje na temat udzielonych gwarancji jednostkom powiązanym	39
8. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	40
9. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej	40
10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	42
11. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych	42

1. Wprowadzenie

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

GRUPA GTC:

Polska,
Budapeszt
Belgrad,
Bukareszt,
Sofia i
Zagrzeb

Na dzień 30 września 2021 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 11.678.012 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 54 ukończone budynki komercyjne, w tym 48 budynków biurowych i 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 854 tysięcy m kw., poziomie najmu 91% i wartości 10.293.447 zł (zawiera 11 aktyw przeznaczonych do sprzedaży) stanowiące 88% portfela Grupy;
- 3 budynki biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 54 tysięcy m kw. i wartości 511.194 zł stanowiące 5% portfela Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o wartości 738.776 zł stanowiące 6% portfela Grupy; oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 134.595 zł stanowiące 1% portfela Grupy.

54 ¹	854 ¹ 000	3	Grunty
ukończone budynki	m kw. GLA	budynki w budowie	przeznaczone pod zabudowę

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

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.;

¹ Zawiera 11 aktyw przeznaczonych do sprzedaży o powierzchni o 122,000 m kw.

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 wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000276, PLGTC0000292, PLGTC0000318, HU0000360102, HU0000360284 i XS2356039268;
Sprawozdanie	stosuje się do śródrocznego sprawozdania przygotowanego zgodnie z art. 66 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim;
CEE	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;
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, rezerwa na 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);
Przychody z czynszu	stosuje się do przychodów z najmu, które zostały rozpoznane na dzień sporządzenia raportu. Obejmują przychody z czynszu podstawowego, przychody z wynajmu miejsc parkingowych i inne przychody z wynajmu;
Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto	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 przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, aktywów przeznaczone do sprzedaży, 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	stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
HUF lub forint	stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Węgier;
JSE	stosuje się do giełdy papierów wartościowych w Johannesburgu.

PREZENTACJA INFORMACJI FINANSOWYCH

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

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach 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.

W Punkcie 5 „Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych” i w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu oraz w Punkcie 12 "Główne czynniki ryzyka" śródrocznego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021, 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. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okresy 3 i 9 miesięcy zakończone 30 września 2021 r. i 2020 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 „Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych” oraz z niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 r (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe przygotowane zgodnie z MSSF i pochodzące z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF.

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

	Za okres 9 miesięcy zakończony				Za okres 3 miesięcy zakończony			
	30 września				30 września			
	2021		2020		2021		2020	
(w tys.)	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników								
Przychody operacyjne	566.062	124.423	537.843	121.574	208.029	45.575	190.458	42.884
Koszty operacyjne	(143.441)	(31.529)	(135.335)	(30.591)	(52.516)	(11.505)	(46.800)	(10.536)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	422.621	92.894	402.505	90.983	155.513	34.070	143.658	32.348
Koszty sprzedaży	(5.382)	(1.183)	(4.433)	(1.002)	(1.926)	(422)	(1.312)	(295)
Koszty administracyjne	(42.415)	(9.323)	(31.778)	(7.183)	(13.994)	(3.064)	(11.674)	(2.629)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i mieszkaniowych netto	(10.022)	(2.111)	(299.286)	(66.915)	(4.777)	(1.031)	4.151	917
Koszty finansowe netto	(153.313)	(33.699)	(110.949)	(25.079)	(55.849)	(12.235)	(36.439)	(8.201)
Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych, netto	(1.993)	(438)	(18.178)	(4.109)	(1.316)	(289)	(3.897)	(873)
Zysk/(strata) netto	150.182	33.077	(76.958)	(16.505)	52.814	11.578	76.207	17.319
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,30	0,07	(0,16)	(0,03)	0,11	0,02	0,16	0,04
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	485.555.122	485.555.122	485.555.122	485.555.122	485.555.122	485.555.122	485.555.122	485.555.122

**Za okres 9 miesięcy zakończony
30 września**

(w tys.)	2021 r.		2020r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	349.296	76.777	334.100	75.520
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(1.542.330)	(339.011)	(259.813)	(58.728/
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	413.231	90.830	(228.048)	(51.548)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	463.132	99.966	629.578	139.078

Na dzień

(w tys.)	30 września 2021 r.		31 grudnia 2020r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)	9.469.727	2.044.017	8.962.320	1.942.082
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	640.901	138.337	647.766	140.367
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	176.217	38.036	196.955	42.679
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	121.470	26.219	46.582	10.094
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	1.346.117	290.556	7.291	1.580
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	424.364	91.598	1.255.207	271.996
Pozostałe	323.464	69.819	332.077	71.959
Aktywa łącznie	12.502.260	2.698.582	11.448.198	2.480.757
Zobowiązania długoterminowe	6.836.275	1.475.593	5.880.931	1.274.363
Zobowiązania krótkoterminowe	275.263	59.415	1.071.769	232.246
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	764.554	165.027	-	-
Kapitał własny	4.626.168	998.547	4.495.498	974.148
Kapitał podstawowy	48.556	11.007	48.556	11.007

3. Prezentacja Grupy

3.1 Ogólne informacje na temat Grupy

Grupa GTC to firma z bogatym doświadczeniem, ugruntowany i w pełni zintegrowany deweloper działająca na rynku nieruchomości w regionie CEE i SEE. Grupa koncentruje swoją działalność przede wszystkim w Polsce i stolicach Europy Południowej i Wschodniej, w tym Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii, gdzie bezpośrednio zarządza, nabywa i rozwija w najlepszych lokalizacjach wysokiej jakości nieruchomości biurowe i handlowe.

Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu. Grupa prowadzi w pełni zintegrowaną platformę zarządzania aktywami i jest reprezentowana przez lokalne zespoły na każdym z głównych rynków.

Na dzień 30 września 2021 r. wartość księgową portfela nieruchomości Grupy wynosiła 11.678.012 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 54 ukończone budynki komercyjne, w tym 48 budynków biurowych i 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 854 tysięcy m kw., poziomie najmu 91% i wartości 10.293.447 zł (zawiera 11 aktyw przeznaczonych do sprzedaży) stanowiące 88% portfela Grupy;
- 3 budynki biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 54 tysięcy m kw. i wartości 511.194 zł stanowiące 5% portfela Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o wartości 738.776 zł stanowiące 6% portfela Grupy; oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 134.595 zł stanowiące 1% portfela Grupy.

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

3.2 Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 30 września 2021 r. jest przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 r. w *Nocie 4 Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r.:

- sprzedano spółkę Europort Ukraine Holdings,
- sprzedano spółkę Europort Ukraine LLC,
- sprzedano spółkę Europort Project Ukraine 1 LLC,
- spółka Beaufort Invest S.R.L., została zlikwidowana,
- spółka Fajos S.R.L została zlikwidowana
- nabyto spółkę Halsey Investments Sp. z.o.o.,
- nabyto spółkę GTC Univerzum Projekt Kft. (poprzednio Winmark Kft.),
- nabyto spółkę G-Delta Adrssy Kft.,
- utworzono spółkę Office Planet Kft. (w 100% zależna),
- utworzono spółkę GTC Origine Investments Pltd (w 100% zależna),
- utworzono spółkę GTC HBK Project Kft., (w 100% zależna),
- utworzono spółkę GTC VI188 Property Kft (w 100% zależna),
- utworzono spółkę GTC FOD Property Kft., (w 100% zależna),

- utworzono spółkę GTC GOC EAD (w 100% zależna),
- utworzono spółkę GTC GTC Aurora Luxembourg S.A. (w 100% zależna),
- utworzono spółkę GTC KLZ 7-10 Kft (w 100% zależna),
- Spółki w których GTC S.A. posiada 100% udziałów poprzez Office Planet Kft.(100% zależnej od GTC S.A.), a bezpośrednio posiada 70% udziałów:
 - GTC BBC d.o.o,
 - Atlas Centar d.o.o. Beograd,
 - Demo Invest d.o.o. Novi Beograd,
 - GTC Business Park d.o.o. Beograd
 - GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd

3.3 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą

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

W dniu 27 października 2021 r. Spółka oraz Pan Robert Snow zawarli porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę na stanowisku członka Zarządu Spółki oraz GTC Real Estate Development Hungary Zrt. Rezygnacja została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w dniu 28 października 2021 r.

4. Główne wydarzenia w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r.

Pandemia Covid-19 wywołała falę istotnych niekorzystnych skutków dla światowej gospodarki, w tym wyraźną recesję. Ograniczenia i zamknięcia spowodowały niespotykany dotychczas zastój światowej działalności gospodarczej: konsumenci zostali w domu, firmy straciły dochody i zwolniły pracowników - co w konsekwencji doprowadziło do wzrostu bezrobocia. Aby złagodzić skutki ekonomiczne pandemii, Unia Europejska i rządy krajowe wdrożyły pakiety ratunkowe, a Europejski Bank Centralny wsparł politykę pieniężną. Jednak zakres i czas trwania pandemii oraz ewentualne przyszłe środki niezbędne do jej powstrzymania są nadal niemożliwe do przewidzenia. Od połowy marca 2020 r. stało się ewidentne, że zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność rynkowa w połączeniu ze zwiększoną zmiennością na rynkach finansowych mogą doprowadzić do potencjalnego spadku przychodów z czynszu, potencjalnego spadku wartości aktywów Grupy, a także wpłynąć na spełnianie przez spółki warunków umów kredytowych. Chociaż dokładny efekt pandemii COVID-19 nie został jeszcze określony, jest oczywistym że stwarza ona znaczne ryzyko (patrz punkt 5.2 niniejszego Sprawozdania lub nota 19 w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 r.).

W dniu 8 stycznia 2021 r. spółki GTC Pixel oraz GTC Francuska podpisały z bankiem Santander Bank Polska umowę o refinansowanie ich dotychczasowych kredytów. Spółka GTC Pixel spłaciła kredyt w banku PKO BP w kwocie 88.600 zł (19.200 EUR) i zaciągnęła nowy kredyt w banku Santander Bank Polska w kwocie 90.900 zł (19.700 EUR). Spółka GTC Francuska spłaciła kredyt w banku ING w kwocie 87.200 zł (18.900 EUR) i zaciągnęła nowy kredyt w banku Santander Bank Polska w kwocie 89.000 zł (19.300 EUR).

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

W dniu 11 marca 2021 r. GTC Real Estate Development Hungary Zrt., jednostka w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży spółki Napred w Belgradzie ze spółką Groton Global Corp za kwotę 33.800 EUR. Spółka Napred jest właścicielem gruntów o powierzchni 19.537 m kw. Na nabytych gruntach możliwe jest wybudowanie ok. 79.000 m kw. powierzchni biurowej. Oczekuje się, że transakcja zostanie sfinalizowana w 2021 r. po spełnieniu określonych warunków zawieszających.

W dniu 17 marca 2021 r. GTC Real Estate Development Hungary Zrt., jednostka w 100% zależna od Spółki, wyemitowała 10-letnie „zielone obligacje” o łącznej wartości nominalnej 53.800 EUR denominowane w HUF w celu finansowania zakupu nieruchomości oraz projektów w budowie. Obligacje są w pełni i nieodwołalnie gwarantowane przez Spółkę i zostały wyemitowane z rentownością 2,68% oraz rocznym stałym kuponem 2,6%. Obligacje są spłacane w wysokości 10% w skali roku począwszy od 7 roku, przy czym 70% wartości jest spłacane w terminie zapadalności w dniu 17 marca 2031 r.

W dniu 17 marca 2021 r. GTC Real Estate Development Hungary Zrt., jednostka w 100% zależna od Spółki, zawarła z dwoma bankami umowy na swapy walutowo-procentowe w celu zabezpieczenia całkowitego zobowiązania z tytułu „zielonych obligacji” przed wahaniami kursów walut. „Zielone obligacje” zostały zabezpieczone w stosunku do waluty euro, a stały roczny kupon został zamieniony na roczną stałą stopę procentową w wysokości 0,93%.

W dniu 18 marca 2021 r. Erste Group Bank AG, Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG i spółka GTC CTWA Sp. z o. o, spółka w 100% zależna od Spółki, będąca właścicielem Galerii Jurajskiej, podpisały waiver („waiver letter”), zgodnie z którym kowenant w zakresie wskaźnika DSCR został uchylony do końca września 2022 r., a wcześniejsza przedpłata kredytu w wysokości 5.000 EUR została dokonana na koniec marca 2021 r.

W dniu 19 marca 2021 r. spółki City Gate SRL i City Gate Bucharest SRL, jednostki w 100% zależne od Spółki, podpisały umowę przedłużającą umowę kredytu z Erste Group Bank AG na dodatkowe 5 lat.

W dniu 19 marca 2021 r. Commercial Development d.o.o. Beograd, jednostka w 100% zależna od Spółki, będąca właścicielem Ada Mall i Intesa Bank podpisały zmienioną umowę, zgodnie z którą dotychczasowy kredyt w kwocie 58.300 EUR został częściowo spłacony przed terminem w kwocie 29.000 EUR do dnia 31 marca 2021 r. a marża została obniżona z 3,15% do 2,9%. Po dokonaniu wcześniejszej spłaty kredytu, pozostała do spłaty kwota kredytu zostanie spłacona w całości w terminie zapadalności w 2029 r.

W kwietniu 2021 r. Grupa rozpoczęła budowę biurowca GTC X w Belgradzie.

W dniu 1 kwietnia 2021 r. GTC Corius, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała aneks do umowy przedłużający umowę kredytu z Berlin Hyp Bank o kolejne 5 lat.

W dniu 30 kwietnia 2021 r. spółka Globe Office Investments Kft., jednostka pośrednio całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościami,

budynek biurowy klasy A w Budapeszcie - Váci Greens D. Szacowana powierzchnia budynku wynosi 15.700 m kw. Cena nabycia wyniosła 51.000 EUR. Nabycie zostało częściowo sfinansowane przez kredyt bankowy na kwotę 25.000 EUR.

W dniu 7 maja 2021 r. GTC Sterlinga, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała aneks do umowy przedłużający umowę kredytu z Pekao S.A. o kolejne 5 lat.

W dniu 12 maja 2021 r. została podpisana umowa kupna-sprzedaży dotycząca 100% kapitału Winmark Ingatlanfejlesztő Kft ("Winmark"), właściciela dwóch budynków klasy A - Ericsson Headquarter Office Building oraz evosoft Hungary Headquarter Office Building w Budapeszcie. Umowa została podpisana pomiędzy WING Real Estate Group oraz GTC Real Estate Development Hungary Zrt., całkowicie zależną jednostką od Spółki. Cena zakupu wyniosła 160.300 EUR i została częściowo sfinansowana przez kredyt bankowy w wysokości 80.000 EUR.

W dniu 21 maja 2021 r. GTC podpisało umowę kupna-sprzedaży dotyczącą sprzedaży całego kapitału zakładowego jednostek zależnych w Serbii: Atlas Centar d.o.o. Beograd ("Atlas Centar"), Demo Invest d.o.o. Novi Beograd ("Demo Invest"), GTC BBC d.o.o. ("BBC"), GTC Business Park d.o.o. Beograd ("Business Park"), GTC Medjunarodni Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd ("GTC MRN") oraz Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd ("CRV"). Zgodnie z umową, cena zakupu zostanie wyliczona na podstawie wartości przedsiębiorstwa bazującej na wartości nieruchomości wynoszącej około 267.600 EUR. Oczekuje się, że transakcja zostanie sfinalizowana w trakcie IV kwartału 2021 r. po spełnieniu określonych warunków zawieszających, w tym uzyskaniu przez kupującego finansowania nabycia.

W dniu 1 czerwca 2021 r. GOC EAD, jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła w Sofii (w Bułgarii) grunt o powierzchni 2.417 m kw. za kwotę 4.700 EUR. Grupa planuje wybudować na nim budynek biurowy o szacowanej powierzchni najmu 9.200 m kw.

W dniu 8 czerwca 2021 r. dwie agencje ratingowe przyznały GTC rating korporacyjny (CFR) - Moody's Investors Service ("Moody's") na poziomie Ba1 oraz Fitch Ratings („Fitch”) na poziomie BBB-. Perspektywa przyznanego ratingu korporacyjnego jest pozytywna (Moody's) oraz stabilna (Fitch). Po zakończeniu emisji uprzywilejowanych niezabezpieczonych zielonych obligacji o stałym oprocentowaniu i wartości emisji 500.000 EUR oraz zapadalności, wspomniane agencje ratingowe przyznały rating dla tej emisji na tym samym poziomie co rating korporacyjny. Obligacje zostały wyemitowane przez spółkę GTC Aurora Luxembourg S.A., jednostkę całkowicie zależną od Spółki, i są gwarantowane przez Spółkę.

W dniu 23 czerwca 2021 r. GTC Aurora Luxembourg S.A., jednostka całkowicie zależna od Spółki, wyemitowała 5-letnie niezabezpieczone zielone obligacje w kwocie 500.000 EUR, denominowane w walucie euro. GTC zamierza wykorzystać wpływy netto z Zielonych Obligacji przede wszystkim na refinansowanie istniejących kredytów zabezpieczonych na projektach, których działalność spełnia kryteria kwalifikacji opisane w Green Bond Framework, a także na ogólne cele korporacyjne. Obligacje są gwarantowane przez Spółkę i były wyemitowane z rentownością na poziomie 2,375% ze stałym kuponem w wysokości 2,25%. Obligacje zostaną spłacone w terminie zapadalności przypadającym na dzień 23 czerwca 2026 r.

W dniu 25 czerwca 2021 r. GTC Metro Kft, jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała spłaty całej kwoty kredytu w CIB Bank w wysokości 13.000 EUR.

W dniu 29 czerwca 2021 r. Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU SA, z siedzibą w Warszawie, reprezentujące Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień” ponownie powołało Pana Ryszarda Wawryniewicza na członka Rady Nadzorczej Spółki na nową 3 – letnią kadencję z dniem 29 czerwca 2021 r.

W dniu 29 czerwca 2021 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy przyjęło uchwałę dotyczącą podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 20% bieżącej wartości kapitału zakładowego. Zarząd Spółki ma sześć miesięcy od daty podjęcia uchwały na sfinalizowanie transakcji objęcia akcji.

W dniu 30 czerwca 2021 r. Centrum Światowida Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała spłaty całej kwoty kredytu w Banku Polska Kasa Opieki S.A. i Commercial Bank of China (Europe) S.A. w wysokości 174.100 EUR.

W dniu 30 czerwca 2021 r. GTC Korona S.A., jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała spłaty całej kwoty kredytu w Santander Bank Polska S.A. w wysokości 41.600 EUR.

W dniu 30 czerwca 2021 r. GTC Matrix d.o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała spłaty całej kwoty kredytu w Erste Bank w wysokości 23.500 EUR.

W dniu 30 czerwca 2021 r. Advance Business Center EAD, jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała spłaty całej kwoty kredytu w UniCredit Bank w wysokości 41.100 EUR.

W dniu 30 czerwca 2021 r. City Gate Bucharest S.R.L. i City Gate S.R.L., jednostki całkowicie zależne od Spółki, dokonały spłaty całej kwoty kredytu w Erste Bank w wysokości 62.000 EUR.

W dniu 30 czerwca 2021 r. Venus Commercial Center S.R.L., jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała spłaty całej kwoty kredytu w Alpha Bank w wysokości 13.800 EUR.

W dniu 30 czerwca 2021 r. GTC HBK Project Kft., jednostka pośrednio całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki nieruchomość o przeznaczeniu biurowym oraz handlowym w Budapeszcie. Cena zakupu wyniosła 21.000 EUR. Powierzchnia budynku to około 6.400 m kw. Nabycie zostanie częściowo sfinansowane kredytem bankowym w kwocie 10.800 EUR.

W dniu 30 czerwca 2021 r. GTC VI188 Property Kft., jednostka pośrednio całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki, biurowiec klasy A w Budapeszcie za kwotę 31.200 EUR. Powierzchnia budynku to około 15.000 m kw. Nabycie zostało częściowo sfinansowane kredytem bankowym w kwocie 16.200 EUR.

W dniu 15 lipca 2021 r. Cascade Building S.R.L, jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała spłaty całej kwoty kredytu bankowego w Banca Transilvania S.A. w wysokości 16.200 zł (3.590 EUR).

W dniu 22 lipca 2021 r. GTC FOD Kft., jednostka pośrednio całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki, nowy kompleks biurowy klasy A w Debreceu (drugie pod względem wielkości miasto na Węgrzech). Powierzchnia budynków wynosi 24.000 m kw. Cena zakupu wyniosła 46.700 EUR.

W dniu 31 sierpnia 2021 r. Dorado 1 EOOD, jednostka całkowicie zależna od Spółki, która jest właścicielem Mall of Sofia dokonała spłaty całej kwoty kredytu w OTP Bank w wysokości 53.400 EUR.

W dniu 9 września 2021 r. Europort Investments (Cyprus) 1 Limited, jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała sprzedaży udziałów wszystkich swoich jednostek zależnych posiadających dwa grunty na Ukrainie (Odessa) za kwotę 600 EUR. W wyniku sprzedaży, Spółka nie posiada żadnych aktywów ani jednostek zależnych na Ukrainie.

W dniu 21 września 2021 r. GTC KLZ 7-10 Kft, jednostka pośrednio zależna od Spółki, nabyła od funduszu inwestycyjnego powiązanego z udziałowcem większościowym Spółki grunt o powierzchni 3.750 m kw. w centralnej dzielnicy Budapesztu. Cena zakupu wyniosła 12.800 EUR. Na nabytym gruncie może zostać wybudowana zabudowa mieszkaniowa o szacowanej powierzchni 17.000 m kw.

W dniu 21 września 2021 r. GTC Origine Investments Pltd, jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od funduszu inwestycyjnego powiązanego z udziałowcem większościowym Spółki 100% udziałów w G-Delta Adrsy Ltd. Nabywany podmiot jest właścicielem budynku wymagającego w przyszłości modernizacji o powierzchni do wynajęcia w wysokości 3.600 m kw. Biurowiec jest zlokalizowany w centralnej dzielnicy Budapesztu. Cena zakupu wyniosła 10.800 EUR.

W dniu 28 września 2021 r. Commercial Development d.o.o. Beograd, jednostka całkowicie zależna od Spółki, będąca właścicielem Ada Mall, dokonała spłaty całej kwoty kredytu w Intesa Bank w wysokości 29.300 EUR.

WYDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE PO 30 WRZEŚNIA 2021 R.:

W dniu 27 października 2021 r. Spółka oraz Pan Robert Snow zawarli porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę na stanowisku członka Zarządu Spółki oraz GTC Real Estate Development Hungary Zrt. Rezygnacja została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w dniu 28 października 2021 r.

W dniu 29 października 2021 r. Spółka podpisała pierwszą umowę kredytu odnawialnego na maksymalną kwotę 75.000 EUR. Umowa została zawarta z konsorcjum czterech banków.

5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

5.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

CZYNNIKI OGÓLNE MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI OPERACYJNE I FINANSOWE

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

WARUNKI GOSPODARCZE W EUROPIE ŚRODKOWO-WSCHODNIEJ (CEE) ORAZ EUROPIE POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ (SEE)

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

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

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W CEE I SEE

Większość przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i z tytułu usług. W okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2021 r. oraz 2020 r. odpowiednio 76% i 75% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m kw. i od stopy wynajęcia. Wysokość czynszu jakiego może zażądać Grupa w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki danego kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu. W okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2021 r. oraz 2020 r. odpowiednio 24% i 25% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców.

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

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

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

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

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

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

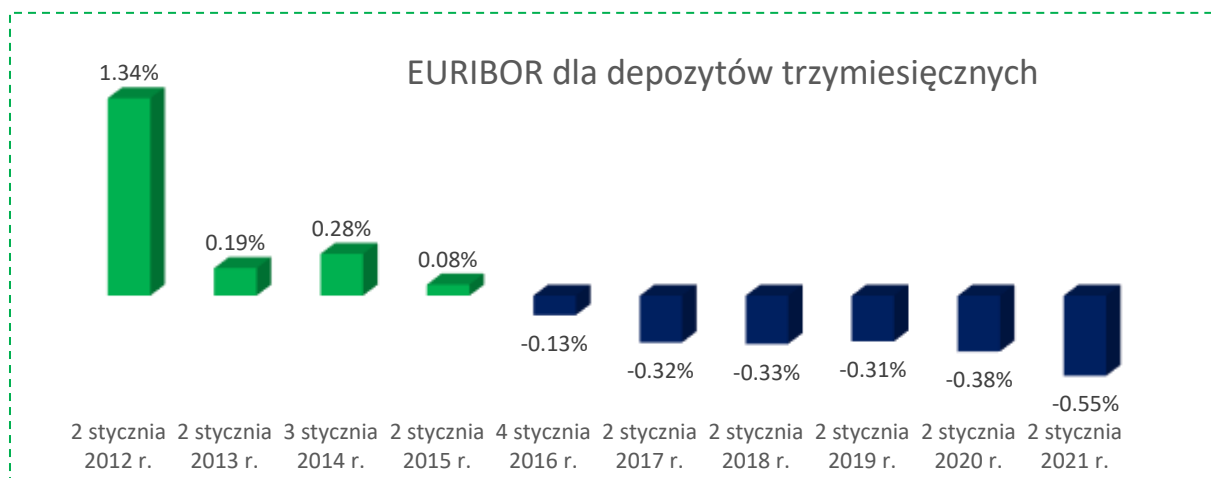
Grupa rozpoznała stratę z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 10.022 zł (2.111 EUR) i stratę w wysokości 299.286 zł (66.915 EUR) w, odpowiednio, okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. i 30 września 2020 r.

WPŁYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą EURIBOR. Na dzień 30 września 2021 r. szacunkowo 94% 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. Ponadto, w otoczeniu ekonomicznym o wystarczającym dostępie do finansowania, popyt na nieruchomości inwestycyjne zazwyczaj wzrasta, gdy stopy

są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego portfela nieruchomości grupy. Z drugiej strony wzrost stóp procentowych zazwyczaj ma niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co prowadzi do konieczności ujęcia straty z tytułu aktualizacji wartości lub utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych, co z kolei ma niekorzystny wpływ na dochody Grupy.

W przeszłości stopy EURIBOR wykazywały znaczne wahania, zmieniając się z 1,343% na dzień 2 stycznia 2012 r. poprzez 0,188% na dzień 2 stycznia 2013 r. do 0,284% na dzień 3 stycznia 2014 r. 0,076% na dzień 2 stycznia 2015 r., -0,132% na dzień 4 stycznia 2016 r., -0,318% na dzień 2 stycznia 2017 r., -0,329% na dzień 2 stycznia 2018 r. oraz -0,310% na dzień 2 stycznia 2019 r., -0,379 % na dzień 2 stycznia 2020 r. oraz -0,546% na dzień 2 stycznia 2021 r. (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).



WPLYW ZMIAN KURSÓW WALUT OBCYCH

Za okresy 9 miesięcy zakończone w dniu 30 września 2021 r. i 30 września 2020 r. znakomita większość przychodów i kosztów Grupy była wyrażona w euro. Jednakże kursy wymiany w stosunku do euro walut krajowych w krajach, w których Grupa prowadzi działalność stanowią istotny czynnik, ponieważ uzyskiwane kredyty mogą być denominowane albo w euro albo w walutach krajowych.

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

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

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

DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA

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

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

5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

COVID-19

Pandemia Covid-19 wywołała falę istotnych niekorzystnych skutków dla światowej gospodarki, w tym wyraźną recesję. Ograniczenia i zamknięcia spowodowały niespotykany dotychczas zastój światowej działalności gospodarczej: konsumenci zostali w domu, firmy straciły dochody i zwolniły pracowników - co w konsekwencji doprowadziło do wzrostu bezrobocia. Aby złagodzić skutki ekonomiczne pandemii, Unia Europejska i rządy krajowe wdrożyły pakiety ratunkowe, a Europejski Bank Centralny wsparł politykę pieniężną. Jednak zakres i czas trwania pandemii oraz ewentualne przyszłe środki niezbędne do jej powstrzymania są nadal niemożliwe do przewidzenia. W ciągu 2020 r. oraz w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 r. zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność rynku w połączeniu ze zwiększoną zmiennością na rynkach finansowych spowodowała spadek przychodów z czynszu, spadek wartości aktywów Grupy, a także wpłynęła na możliwość spełniania przez spółki warunków umów kredytowych.

ZAMKNIĘCIE I PONOWNE OTWARCIE CENTRÓW HANDLOWYCH GRUPY

Na skutek rozwoju pandemii COVID-19 samorzady w wielu krajach, w których Grupa prowadzi działalność wdrożyły rygorystyczne środki dotyczące otwarcia centrów handlowych. Najemcy centrów handlowych za wyjątkiem tych, którzy sprzedają towary pierwszej potrzeby oraz oferują sprzedaż wyłącznie z odbiorem osobistym lub w dostawie, nie mogli otwierać swoich sklepów/restauracji, w zależności od kraju, w okresie 3-5 miesięcy w 2020 r. oraz średnio przez 3 miesiące w ciągu 9 miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. Działania podejmowane przez rządy poszczególnych krajów mają i będą mieć wpływ na naszą działalność. Dodatkowo,

nawet w rejonach, gdzie nie było przymusowego zamknięcia lub pozwolono na ponowne otwarcie sklepów, nie wszyscy najemcy centrów handlowych chcieli ponownie rozpoczynać działalność.

OBNIŻKI CZYNSZÓW ORAZ ŚCIAĞALNOŚĆ NALEŻNOŚCI

Rządy państw, w których Grupa prowadzi działalność, przyjęły przepisy mające na celu zapewnienie pomocy najemcom, takiej jak wakacje czynszowe w okresie zamknięcia centrów w Polsce lub udzielenie pomocy finansowej przez państwo, polegającej na pokryciu części kosztów ich działalności przez okres obowiązywania ograniczeń. Po ponownym otwarciu centrów handlowych Grupa prowadziła aktywny dialog z najemcami dotyczący możliwości regulowania przez nich zobowiązań, opłat za usługi, jak również warunków innych rodzajów wsparcia. Grupa wdrożyła wielotorowe środki pomocy mających na celu wspieranie najemców i zachęcanie klientów do zakupów, takich jak obniżki czynszu, umożliwienie płatności czynszu w ratach, rezygnacja z odsetek za zwłokę i rezygnacja z opłat za usługi.

Finansowy wpływ COVID-19 na zysk brutto z działalności operacyjnej wyniósł w 2020 r. 65.200 zł (14.700 EUR). W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. poszczególne kraje, takie jak Chorwacja oraz Serbia złagodziły swoje ograniczenia dotyczące handlu, co spowodowało, że centra handlowe działające w tych krajach zanotowały wzrost zysku brutto z działalności operacyjnej w wysokości 5.000 zł (1.100 EUR) w porównaniu do takiego samego okresu w 2020 roku. Zamknięcie oraz pakiety pomocowe dla najemców w Polsce oraz Bułgarii nadal miały negatywny wpływ na działalność galerii handlowych w rezultacie powodując zmniejszenie o 9.600 zł (2.100 EUR) zysku brutto z działalności operacyjnej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu do takiego samego okresu w 2020 r.

W dniu 23 lipca 2021 r. w Polsce, weszła w życie nowelizacja ustawy dotyczącej szczególnych rozwiązań związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (art. 15ze), która reguluje prawne relacje pomiędzy najemcami oraz właścicielami galerii dotyczące rozliczeń za okres ustawowego zamknięcia lokali (tzw. lockdown) (wprowadzając nowe sposoby rozliczeń pomiędzy najemcami i właścicielami, w których najemcy płacą 20% czynszu w trakcie lockdownu oraz 50% w okresie trzech miesięcy następujących po okresie lockdownu). Zgodnie z oceną Zarządu wpływ powyższych regulacji na poprzednie okresy będzie nieistotny. Nowe uregulowania wprowadzają plan działania w przypadku przyszłych lockdownów i mogą mieć istotny wpływ na przychody Grupy z sektora centrów handlowych w przypadku wprowadzenia kolejnych potencjalnych lockdownów w Polsce.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Zwiększona niepewność i zmienność na rynkach finansowych miała negatywny wpływ na nieruchomości inwestycyjne Grupy w trakcie 2020 roku, a ponadto może znaleźć odzwierciedlenie w przyszłych wycenach aktywów, a także może wpłynąć na spełnianie przez Grupę warunków umów o finansowanie dłużne (kovenantów).

Mimo tego, na 30 września 2021 roku Spółka otrzymała listy od zewnętrznych rzeczoznawców potwierdzające, że wartość rynkowa dla przeważającej części aktywów na 30 września 2021 roku pozostaje bez zmian w porównaniu z wyceną na 30 czerwca 2021 roku. Zmiany w wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie wynikają z postępującego zaawansowania prac budowlanych.

Nie występuje istotna niepewność odnośnie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Chociaż dokładny efekt COVID-19 jest nieznany, oczywistym jest, że stwarza on znaczne ryzyko zmniejszenia dochodów, wzrostu stóp kapitalizacji, wzrostu kosztów windykacji i wystąpienia zmienności kursów walutowych.

PŁYNNOŚĆ FINANSOWA

W trakcie pandemii COVID-19 Grupa podjęła natychmiastowe kroki w celu zachowania wysokiego poziomu płynności finansowej w świetle niepewności co do jej wpływu. Kroki te obejmowały analizę kosztów operacyjnych i wydatków inwestycyjnych, a także decyzję o zatrzymaniu zysku za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w Spółce oraz rekomendację o niewypłacie dywidendy za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. Według stanu na dzień 30 września 2021 r. Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 424.364 zł (91.598 EUR). Grupa przeprowadziła testy warunków skrajnych, które wskazały, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w kolejnych 12 miesiącach od daty publikacji niniejszego sprawozdania finansowego.

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

POZOSTAŁE

W kwietniu 2021 r. Grupa rozpoczęła budowę biurowca GTC X w Belgradzie.

Wiele zdarzeń wpłynęło na wyniki finansowe Grupy w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r., a w szczególności zawarcie umów kredytowych o łącznej wartości 171.000 EUR, wliczając:

- z bankiem Santander Bank Polska w kwocie 90.900 zł (19.700 EUR), na refinansowanie kredytu w banku PKO BP w kwocie 88.600 zł (19.200 EUR) dla projektu Pixel;
- z bankiem Santander Bank Polska w kwocie 89.000 zł (19.300 EUR) na refinansowanie kredytu w banku ING w kwocie 87.200 zł (18.900 EUR) dla projektu Francuska Office Centre;
- z bankiem OTP Bank w kwocie 80.000 EUR, z czego 58.00 EUR stanowiło kredyt związany z zakupioną spółką oraz 22.000 EUR dodatkowego ciągnięcia (top-up) na finansowanie dwóch budynków biurowych- Ericsson Headquarter Office Building i Siemens evosoft Headquarter Office Building;
- z bankiem Erste Bank w kwocie 25.000 EUR na finansowanie nabycia projektu biurowego Vaci Green D;

- z bankiem Erste Bank w kwocie 10.800 EUR na finansowanie nabycia projektu Hegyvidék Retail and Office Centre;
- z bankiem Erste Bank w kwocie 16.200 EUR na finansowanie nabycia projektu biurowego V188.

Dodatkowo Grupa wyemitowała 10-letnie "zielone obligacje" o łącznej wartości nominalnej 53.800 EUR denominowane w HUF oraz 5-letnie niezabezpieczone zielone obligacje w kwocie 500.000 EUR denominowane w euro. Środki z obligacji zostały przeznaczone na refinansowanie istniejących zabezpieczonych kredytów inwestycyjnych w związku ze zmianą polityki finansowej Grupy z zadłużenia zabezpieczonego na niezabezpieczone. W rezultacie poniżej wymienione kredyty wynoszące łącznie 484.400 EUR zostały spłacone:

- cała kwota kredytu w Intesa Bank w kwocie 58.300 EUR dla projektu Ada Mall,
- cała kwota kredytu w CIB Banku w wysokości 13.000 EUR dla projektu Metro,
- cała kwota kredytu w Banku Polska Kasa Opieki S.A. i Commercial Bank of China (Europe) S.A. w wysokości 174.100 EUR dla projektu Galerii Północnej,
- cała kwota kredytu w Santander Bank Polska S.A. w wysokości 41.600 EUR dla projektu Komplex Biurowy Korona,
- cała kwota kredytu w UniCredit w wysokości 41.100 EUR dla projektu Advance Business Center,
- cała kwota kredytu w Erste Bank w wysokości 62.000 EUR dla projektu City Gate,
- cała kwota kredytu w Alpha Bank w wysokości 13.800 EUR dla projektów Premium Plaza i Premium Points,
- cała kwota kredytu w Erste Bank w wysokości 23.500 EUR dla projektu Matrix,
- cała kwota kredytu w Banca Transilvania S.A w wysokości 6.300 EUR dla projektu Cascade,
- cała kwota kredytu w OTP Bank w wysokości 53.400 EUR dla projektu Mall of Sofia.

Dodatkowo Grupa spłaciła obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000276 o wartości nominalnej 20.494 EUR oraz dokonała wcześniejszej przedpłaty kredytu dla Galerii Jurajskiej w banku Erste Group Bank AG, Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG w wysokości 5.000 EUR

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Grupa dokonała znacznych inwestycji w nieruchomości generujące przychód oraz w bank ziemi. Całkowita wartość inwestycji wyniosła 375.211 EUR i zawierała w szczególności:

- zakup dwóch budynków biurowych klasy A: Ericsson Headquarter Office Building and the evosoft Hungary Headquarter Office Building za kwotę of 160.300 EUR;
- zakup budynku biurowego Váci Greens D za kwotę 51.000 EUR;
- zakup działki w Sofii o powierzchni 2.417 m kw. za kwotę 4.700 EUR;
- zakup budynku Hegyvidék Retail and Office Centre w Budapeszcie za kwotę 21.000 EUR. Budynek oferuje 6.400 m kw. powierzchni typu mixed-use.

- zakup budynku biurowego V188 w Budapeszcie za kwotę 31.200 EUR.
- zakup budynku biurowego Forest Offices, oferującego 24.000 m kw. powierzchni klasy A w Debrecen, drugiego co do wielkości miasta na Węgrzech, za kwotę 46.700 EUR
- zakup działki o powierzchni 3.750 m kw. w centralnej dzielnicy Budapesztu za kwotę 12.800 EUR. Na nabytym gruncie może zostać wybudowana zabudowa mieszkaniowa o szacowanej powierzchni 17.000 m kw.;
- zakup istniejącego budynku wymagającego w przyszłości modernizacji o powierzchni 3.600 m kw. za kwotę 10.800 EUR. Biurowiec jest zlokalizowany w centralnej dzielnicy Budapesztu.

Grupa podpisała również przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości biurowych w Belgradzie. Fakt ten został odzwierciedlony w bilansie Grupy po przez reklasyfikowanie tych aktywów i związanych z nimi zobowiązań odpowiednio do pozycji „Aktywa przeznaczone do sprzedaży” oraz „Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży”.

Dokładny opis wydarzeń znajduje się w punkcie 4 *Główne wydarzenia w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r.*

5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. jak również cały rok 2021.

5.4 Przegląd sytuacji finansowej

5.4.1 Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

ZASÓB DZIAŁEK MIESZKANIOWYCH

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

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH

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

AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

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

DEPOZYTY ZABLOKOWANE

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

INSTRUMENTY POCHODNE

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

5.4.2 Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 września 2021 r. i 31 grudnia 2020 r.

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 1.054.062 zł (9%) i wynosiła 12.502.260 zł na dzień 30 września 2021 r. w porównaniu do 11.448.198 zł na dzień 31 grudnia 2020 r.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 479.804 (5%) zł do 10.286.845 zł na dzień 30 września 2021 r. w porównaniu do 9.807.041 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. głównie w wyniku inwestycji w wysokości 1.707.023 zł, szczególnie w nabycie nieruchomości na Węgrzech (5 budynków biurowych i jeden obiekt handlowo-biurowy) oraz gruntu w Bułgarii, jak również różnicami kursowymi z przeliczenia w wysokości 48.435 zł, co zostało częściowo skompensowane reklasyfikacją serbskich budynków biurowych do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 1.230.580 zł oraz reklasyfikacją gruntów w Rumunii do gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w kwocie 25.022 zł

Wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wzrosła o 74.888 do 121.470 zł na dzień 30 września 2021 r. w porównaniu do 46.582 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. głównie w wyniku inwestycji w wysokości 58.265 zł w nabycie gruntów na Węgrzech oraz reklasyfikacji

gruntów w Rumunii z nieruchomości inwestycyjnych do gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w kwocie 25.022 zł, co zostało częściowo skompensowane reklasyfikacją gruntów w Rumunii do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 9.975 zł.

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wzrosła o 1.338.826 do 1.346.117 zł na dzień 30 września 2021 r. w porównaniu do 7.291 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. głównie w wyniku reklasyfikacji serbskich aktywów (budynki biurowe, środki pieniężne i depozyty oraz inne) w kwocie 1.332.992 zł, jak również działek pod zabudowę mieszkaniową w Rumunii w wysokości 9.975 zł do aktywów przeznaczonych do sprzedaży po podpisaniu przedwstępnych umów kupna sprzedaży.

Wartość depozytów zablokowanych (włączając krótkoterminowe) spadła o 60.287 zł (34%) do 116.981 zł na dzień 30 września 2021 r. w porównaniu do 177.268 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. głównie w wyniku reklasyfikowania zablokowanych depozytów kwocie 27.464 zł do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w związku ze sprzedażą spółek z grupy w Serbii oraz zwolnienia zablokowanych depozytów związanych z kredytami bankowymi, które zostały w pełni spłacone na dzień 30 września 2021 r.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 830.843 zł (66%) do 424.364 zł na dzień 30 września 2021 r. w porównaniu do 1.255.207 zł na dzień 31 grudnia 2020 r., głównie w wyniku zakupu nieruchomości i innych aktywów, inwestycji w aktywa w budowie (pomniejszonej o kredyty) w wysokości 1.022.405 zł i wcześniejszej spłaty kredytów oraz finalnego wykupu zapadających obligacji w wysokości 2.387.350 zł, co zostało częściowo skompensowane emisją obligacji w kwocie 2.504.810 zł.

PASYWA

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 191.550 zł (3%) do 6.012.161 zł na dzień 30 września 2021 r. w porównaniu do 5.820.611 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. Wzrost ten wynikał głównie z emisji obligacji w kwocie 2.504.810 zł w połączeniu z nowymi kredytami dla zakupionych projektów zlokalizowanych na Węgrzech w wysokości 599.386 zł i refinansowaniem obecnych kredytów w wysokości 177.091 zł jak również z ciągnięciami kredytów dla projektów w budowie w kwocie 138.010 zł, co zostało częściowo skompensowane spłatą istniejących kredytów w wysokości 2.546.465 zł, spłatą obligacji w wysokości 93.059 zł oraz na skutek reklasyfikacji do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży zobowiązań związanych ze sprzedawanymi nieruchomościami biurowymi w Serbii w kwocie 663.615 zł.

Wartość zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży wzrosła do 764.554 zł na dzień 30 września 2021 r. w porównaniu do 0 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. głównie na skutek reklasyfikacji do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży zobowiązań związanych z sprzedawanymi nieruchomościami biurowymi w Serbii.

Wartość zobowiązania z tytułu leasingu (wliczająca krótkoterminową część zobowiązań) spadła o 21.977 zł (11%) do 176.708 zł na dzień 30 września 2021 r. z 198.685 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. głównie ze względu na reklasyfikację zobowiązań z tytułu leasingu związanych ze sprzedawanymi nieruchomościami biurowymi w Serbii w kwocie 17.254 zł do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

Wartość instrumentów pochodnych (wliczając krótkoterminowe) wzrosła o 20.465 zł (23%) do 109.346 zł na dzień 30 września 2021 r. w porównaniu do 88.881 zł na dzień 31 grudnia 2020 r., głównie w związku z ponowną wyceną nowych transakcjami zabezpieczającymi (hedge) (cross-currency swap) dla obligacji w HUF, co zostało częściowo skompensowane przedterminowymi rozliczeniami kontraktów zabezpieczających dotyczących kredytów spłaconych przed terminem zapadalności oraz reklasyfikowaniem instrumentów pochodnych związanych z kredytami dotyczącymi aktywów przeznaczonych do sprzedaży do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 498 zł do 615.328 zł na dzień 30 września 2021 r. w porównaniu do 614.830 zł na dzień 31 grudnia 2020 r., głównie ze względu na rozpoznanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w nowo zakupionych spółkach na Węgrzech, co zostało częściowo skompensowane reklasyfikacją 50.462 zł rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego związanego ze zbywanymi nieruchomościami biurowymi w Serbii, które są w procesie sprzedaży.

Wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz rezerw spadła o 16.584 zł (13%) do 109.396 zł na dzień 30 września 2021 r. w porównaniu do 125.980 zł na dzień 31 grudnia 2020 r., głównie na skutek przeklasyfikowania zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży w kwocie 9.691 zł jak również rozliczenia zobowiązań związanych z inwestycjami na kwotę 13.650 zł w Bułgarii oraz na kwotę 12.280 zł na Węgrzech, co zostało częściowo skompensowane rozpoznanie zobowiązań związanych z nowo nabytymi aktywami na Węgrzech w kwocie 14.360 zł.

KAPITAŁ WŁASNY

Wartość zysków zatrzymanych wzrosła o 146.527 zł (11%) do 1.444.619 zł na dzień 30 września 2021 r. w porównaniu do 1.298.092 zł na dzień 31 grudnia 2020 r., głównie w wyniku rozpoznania zysku za okres w wysokości 150.182 zł.

Efekt wyceny transakcji zabezpieczających wzrósł o 34.917 zł (69%) do 85.639 zł straty na dzień 30 września 2021 r. w porównaniu do 50.722 zł straty na dzień 31 grudnia 2020 r., głównie w związku z nowymi kontraktami zabezpieczającymi wahania kursów walutowych (cross-currency swap) dla obligacji w HUF.

Wartość kapitałów wzrosła o 130.670 zł do 4.626.168 zł na dzień 30 września 2021 r. w porównaniu do 4.495.498 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. głównie w wyniku wzrostu wartości zysków zatrzymanych o 146.527 na skutek rozpoznania zysku za okres, co zostało częściowo skompensowane wzrostem straty z tytułu wyceny transakcji zabezpieczających o 34.917 zł.

5.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

5.5.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Przychody z działalności operacyjnej obejmują:

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

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Koszty działalności operacyjnej obejmują:

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

MARŻA BRUTTO NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

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

KOSZTY SPRZEDAŻY

Koszty sprzedaży obejmują:

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

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne obejmują:

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

ZYSK/(STRATA) Z AKTUALIZACJI WYCENY/UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW

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

PRZYCHODY/(KOSZTY) FINANSOWE NETTO

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

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

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

OPODATKOWANIE

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

5.5.2 Porównanie wyników finansowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. z tym samym okresem roku 2020.

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wzrosły o 28.219 zł (5%) i wyniosły 566.062 zł w porównaniu do 537.843 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. Grupa rozpoznała wzrost przychodów z tytułu wynajmu dzięki nabyciu nieruchomości oraz ukończeniu budynków Green Heart, Advance Business Center i Matrix o 42.760 zł, jak również dzięki deprecjacji polskiego złotego wpływającej na różnice kursowe z przeliczenia. Wzrost został skompensowany spadkiem przychodów z wynajmu w centrach handlowych w Polsce i Bułgarii w wysokości 12.740 zł oraz spadkiem przychodów z wynajmu na skutek sprzedaży biurowca Spiral w IV kwartale 2020 r. w wysokości 13.650 zł.

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 8.106 (6%) i wyniosły 143.441 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu do 135.335 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług związanych z nabyciem nieruchomości oraz, ukończeniem budynków Green Heart, Advance Business Center i Matrix o 10.460 zł oraz deprecjacji polskiego złotego wpływającej na różnice kursowe z przeliczenia. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez spadek kosztów z tytułu usług w wyniku sprzedaży budynku Spiral w IV kwartale 2020 r. o 2.910 zł w połączeniu ze spadkiem kosztów usług w centrach handlowych na skutek pandemii COVID-19 w wysokości 2.275 zł.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 20.113 zł (5%) i wyniósł 422.621 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu do 402.508 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r., głównie w wyniku wzrostu przychodów z wynajmu i usług związanych ze nabyciem oraz ukończeniem nowych nieruchomości, co zostało częściowo skompensowane utratą przychodów z wynajmu w wyniku sprzedaży biurowca Spiral w połączeniu ze spadkiem przychodów z wynajmu w centrach handlowych na skutek pandemii COVID-19.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wynosiła 75% w porównaniu do 75% za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 3.777 zł (10%) i wyniosły 40.240 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu do 36.463 zł kosztów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. Wycena rynkowa

płatności w formie akcji własnych pozwoliła na rozpoznanie kosztów z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych w wysokości 2.175 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wobec 4.685 zł przychodów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. Łączne koszty administracyjne wzrosły o 10.637 zł do 42.415 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu 31.778 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

ZYSK/(STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI AKTYWÓW / UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości aktywów i utraty wartości aktywów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wyniosła 10.022 zł w porównaniu do 299.286 zł straty za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. i wynikała głównie z rozpoznania nakładów inwestycyjnych w istniejące nieruchomości inwestycyjne, częściowo skompensowane zyskiem z aktualizacji wyceny aktywów nabytych na Węgrzech.

POZOSTAŁE KOSZTY NETTO

Pozostałe koszty netto (pomniejszone o pozostałe przychody) wyniosły 1.561 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu do 1.469 zł kosztów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

ZYSK/(STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH, NETTO

Strata z tytułu różnic kursowych netto wyniosła 1.993 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych netto w wysokości 18.178 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. Istotna wartość straty z tytułu różnic kursowych w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. wynikała głównie z istotnej dewaluacji lokalnych walut w stosunku do euro na skutek wybuchu pandemii COVID-19.

PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe wyniosły 1.015 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu z przychodami w wysokości 1.115 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe wzrosły o 42.264 zł i wyniosły 154.328 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wobec 112.064 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r., głównie z powodu jednorazowych kosztów związanych z przedterminową spłatą kredytów w wysokości 23.212 zł (płatności gotówkowe) oraz zwolnieniem odpowiadających im odroczonej kosztów pozyskania finansowania w wysokości 11.374 zł (bezugotówkowe). Średnia ważona stopa procentowa (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 września 2021 r. wyniosła 2,14% w skali roku.

ZYSK/(STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM

Zysk przed opodatkowaniem za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wyniósł 207.935 zł w porównaniu do 63.585 zł straty za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. Wyższy zysk przed opodatkowaniem za okres 9 miesięcy zakończony 30 września

2021 r. wynikał głównie z rozpoznania niższej o 289.264 zł straty z aktualizacji wartości aktywów oraz niższej o 16.185 zł straty z tytułu różnic kursowych, netto jak również wzrostu o 20.113 zł zysku z działalności operacyjnej w wyniku nabycia i ukończenia nowych nieruchomości, co zostało częściowo skompensowane wyższymi o 42.264 zł kosztami finansowymi.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wyniósł 57.753 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 17.473 zł oraz podatek odroczonego w wysokości 40.280 zł.

ZYSK/(STRATA) NETTO

Zysk netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wyniósł 150.182 zł w porównaniu do 76.958 zł straty za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. co wynikało głównie z mocnych wyników operacyjnych w połączeniu z rozpoznaniem niższej o 289.264 zł straty z aktualizacji wartości aktywów oraz z niższej o 16.185 zł straty z tytułu różnic kursowych, netto, jak również wzrostu o 20.113 zł zysku działalności operacyjnej w wyniku nabycia i ukończenia nowych nieruchomości, co zostało częściowo skompensowane wyższymi o 42.264 zł kosztami finansowymi oraz rozpoznaniem podatku dochodowego w wysokości 57.753 zł (13.373 zł kosztów z tytułu podatku w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.).

5.5.3 Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. z tym samym okresem roku 2020.

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wzrosły o 17.571 zł (9%) i wyniosły 208.029 zł w porównaniu do 190.458 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. Wzrost ten wynikał ze wzrostu przychodów z tytułu wynajmu dzięki nabyciu nowych nieruchomości na Węgrzech jak również dzięki deprecjacji polskiego złotego wpływającej na różnice kursowe z przeliczenia. Wzrost został częściowo osłabiony spadkiem przychodów z wynajmu i usług na skutek sprzedaży biurowca Spiral w czwartym kwartale 2020 r..

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 5.716 zł (12%) i wyniosły 52.516 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu do 46.800 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. głównie w wyniku rozpoznania kosztów z tytułu usług w nowo nabytych nieruchomościach w wysokości 5.000 zł, jak również dzięki deprecjacji polskiego złotego wpływającej na różnice kursowe z przeliczenia.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 11.855 zł (8%) i wyniósł 155.513 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu do 143.658 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 r., głównie w wyniku wzrostu przychodów z wynajmu i usług w związku z nabyciem nowych nieruchomości oraz ukończeniem budynków Green Heart, Advance Business Center i Matrix. Wzrost ten został częściowo skompensowany utratą przychodów z wynajmu w wyniku sprzedaży biurowca Spiral w IV kwartale 2020 r.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wynosiła 75% w porównaniu do 75% marży za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 1.470 zł (13%) i wyniosły 13.145 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu do 11.675 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. Wycena rynkowa płatności w formie akcji własnych pozwoliła na rozpoznanie kosztów z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych w wysokości 849 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wobec 1 zł przychodu za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. Łączne koszty administracyjne wzrosły o 2.320 zł do 13.994 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu 11.674 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

ZYSK/(STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI AKTYWÓW / UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości aktywów i utraty wartości aktywów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wyniosła 4.777 zł w porównaniu do 4.151 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. i wynikała głównie z rozpoznania nakładów inwestycyjnych w istniejące nieruchomości inwestycyjne, częściowo skompensowane zyskiem z aktualizacji wyceny aktywów nabytych na Węgrzech.

POZOSTAŁE PRZYCHODY/(KOSZTY) NETTO

Pozostałe koszty netto (pomniejszone o pozostałe przychody) wyniosły 1.092 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu z przychodem netto w wysokości 717 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

ZYSK/(STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH, NETTO

Strata z tytułu różnic kursowych netto wyniosła 1.316 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych netto w wysokości 3.897 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe wyniosły 334 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. w porównaniu z przychodami w wysokości 352 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe wzrosły o 19.392 zł i wyniosły 56.183 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wobec 36.791 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 r., głównie w wyniku rozpoznania jednorazowych kosztów związanych z przedterminową spłatą kredytów oraz zwolnieniem odpowiadających im odroczonej kosztów pozyskania finansowania. Średnia ważona stopa procentowa (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 września 2021 r. wyniosła 2,14% w skali roku.

ZYSK/(STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM

Zysk przed opodatkowaniem za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wyniósł 76.559 zł w porównaniu do 95.204 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 r., co wynikało głównie z wzrostu o 11.855 zł zysku z działalności operacyjnej w wyniku nabycia i ukończenia nowych nieruchomości, co zostało częściowo skompensowane wyższymi o 19.392 zł kosztami finansowymi oraz rozpoznaniem 4.777 zł straty z aktualizacji wartości aktywów (4.151 zł zysku w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.).

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wyniósł 23.745 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 4.761 zł oraz podatek odroczonej w wysokości 18.984 zł.

ZYSK/(STRATA) NETTO

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. wyniósł 52.814 zł w porównaniu do 76.207 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2020 r., co wynikało głównie z mocnych wyników operacyjnych, częściowo skompensowanych wyższymi o 19.392 zł kosztami finansowymi oraz rozpoznaniem 4.777 zł straty z aktualizacji wartości aktywów (4.151 zł zysku w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.) oraz rozpoznaniem podatku dochodowego w wysokości 23.745 zł (18.997 zł podatku w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.).

5.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

5.6.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

ŚRODKI PIENIĘŻNE NETTO Z (WYKORZYSTANE W) DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE NETTO WYKORZYSTANE W DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

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

PRZEPIŁY WY PIENIĘŻNE NETTO Z (WYKORZYSTANE W) DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

5.6.2 Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. i 2020 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres 9 miesiący zakończony 30 września 2021	Okres 9 miesiący zakończony 30 września 2020
PRZEPLŹYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	349.296	334.100
PRZEPLŹYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe	(310.194)	(286.047)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów, działek pod zabudowę mieszkaniową oraz udziałów niekontrolujących	(1.245.148)	(7.972)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów przeznaczonych na inwestycje	4.195	25.557
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych oraz jednostki zależnej	2.707	2.212
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży	4.913	
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1.124	6.238
Odsetki otrzymane	73	199
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(1.542.330)	(259.813)
PRZEPLŹYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	3.180.660	695.665
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(2.639.524)	(812.817)
Odsetki zapłacone i inne opłaty związane z przedterminową splatą kredytów	(119.879)	(99.903)
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	(2.348)	(690)
Koszty pozyskania kredytów	(34.399)	(4.220)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	28.721	(6.083)
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	413.231	(228.048)
Różnice kursowe z przeliczenia	(12.272)	18.359
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(792.075)	(135.402)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	1.255.207	764.980
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	463.132	629.578

Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej wzrosły do 349.296 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu do 334.100 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Wzrost ten wynikał głównie ze zwiększenia portfela nieruchomości w wyniku nabycia i ukończenia nieruchomości oraz z faktu, że okres zamknięcia centrów handlowych (lockdown) wywołany Covid-19 w okresie 9 miesięcy

zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu do roku poprzedniego był krótszy co pozwoliło na rozpoznanie wyższych środków pieniężnych z działalności operacyjnej centrów handlowych.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 1.542.330 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. w porównaniu do 259.813 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. wynikały głównie z wydatków na nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów oraz innych wydatków inwestycyjnych w wysokości 1.555.342 zł, przede wszystkim na zakup nowych nieruchomości oraz inwestycje w aktywa w budowie (Pillar, GTC X i Sofia Tower 2).

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 413.231 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r., w porównaniu do 228.048 zł przepływów pieniężnych netto wykorzystanych w działalności finansowej za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności finansowej wynikały głównie z (i) wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 3.180.660 zł, przede wszystkim związanych z emisją obligacji w wysokości 2.504.810 zł, kredytami na projekty w budowie w wysokości 138.010 zł oraz nowych kredytów dla ostatnio nabytych nieruchomości; (ii); spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 2.639.524 zł, głównie związanych z wcześniejszą spłatą pożyczek w wysokości 2.294.291 zł, spłatą obligacji w wysokości 93.059 zł, jak również amortyzacją istniejących pożyczek w wysokości 74.612 zł oraz (iii) zapłaconych odsetek i innych opłat związanych z przedterminową spłatą kredytów w wysokości 119.879 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (wliczając aktywa przeznaczane do sprzedaży związane ze zbyciem spółek zlokalizowanych w Serbii) na dzień 30 września 2021 r. wyniosły 463.132 zł, w porównaniu do 629.578 zł na dzień 30 września 2020 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne na bieżących rachunkach bankowych i w formie lokat bankowych.

5.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 30 września 2021 r. Grupa jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wraz z środkami generowanymi z najmu powierzchni w budynkach należących do portfela inwestycyjnego Grupy, jak również środki pieniężne dostępne z obecnych lub przyszłych kredytów powinny być wystarczające do pokrycia bieżących potrzeb Grupy.

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

Na dzień 30 września 2021 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 6.836.275 zł, w porównaniu do 5.880.931 zł na dzień 31 grudnia 2020 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 września 2021 r. wynosiło 6.677.797 zł, wliczając kredyty związane z aktywami przeznaczanymi do sprzedaży pomniejszone o odroczone koszty pozyskania finansowania w kwocie 665.636 zł (pomniejszone o odroczone koszty pozyskania finansowania), w porównaniu do 5.820.611 zł na dzień 31 grudnia 2020 r.

Wartość zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży wzrosła do 764.554 zł na dzień 30 września 2021 r. w porównaniu do 0 zł na dzień 31 grudnia 2020 r.

Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro. Inna waluta obejmuje obligacje korporacyjne (zapadające w latach 2022-23) denominowane w złotych, zielone obligacje wyemitowane przez węgierską spółkę zależną denominowane w HUF (zapadające w latach 2027-31 r.).

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto Grupy wyniósł 52,8% na dzień 30 września 2021 r., w porównaniu do 45% na dzień 31 grudnia 2020 r. Wzrost ten jest wynikiem znaczących nabyć aktywów generujących przychody w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Oczekuje się, że wartość wskaźnika zadłużenia do wartości nieruchomości Grupy spadnie w wyniku zbycia nieruchomości biurowych w Serbii (*patrz punkt 4. Główne zdarzenia w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r.*) oraz planowanego podwyższenia kapitału zatwierdzonego przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 29 czerwca 2021 r. (*patrz pkt 4. Główne zdarzenia w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r.*). Strategia długofalowa Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 40%, jednakże w przypadku przejęć Spółka może chwilowo odejść od zakładanego poziomu.

Na dzień 30 września 2021 r. 94% 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

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

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

W nawiązaniu do wybuchu epidemii Covid-19, Zarząd przygotował oraz przeanalizował prognozowane przepływy pieniężne oparte na pewnych hipotetycznych, ostrożnych założeniach, aby dokonać oceny zasadności założenia o kontynuacji działalności w obecnej

sytuacji na rynku. Wspomniana analiza zakłada przyspieszenie spłat pewnych pożyczek, negatywny wpływ na przychód operacyjny netto, a także inne zrównoważone środki działania, które zarząd może powziąć w celu zmniejszenia ryzyka, włączając w to działalność inwestycyjną jak i wypłatę dywidendy.

Opierając się na analizie Zarządu, bieżącej płynności Spółki i założeniach budżetowych, zarząd doszedł do wniosku, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest minimum kolejnych

12 miesięcy. Zarząd wskazuje, że trudno jest przewidzieć krótko-, średnio oraz długoterminowy wpływ na warunki makroekonomiczne, rynki finansowe oraz działalność Spółki, jednakże spodziewany wpływ może być istotny. Wnioski zarządu zostaną odpowiednio zaktualizowane i mogą ulegać zmianą.

Więcej informacji dotyczących wpływu epidemii Covid-19 jest przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 r. w *Nocie 19 COVID-19*

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

Na dzień 30 września 2021 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

7. Informacje na temat udzielonych gwarancji jednostkom powiązanim

W marcu 2021 r., Spółka udzieliła gwarancji na emisję „zielonych obligacji” przez GTC Real Estate Development Hungary Zrt. o wartości nominalnej 53.800 euro denominowanych w HUF.

W czerwcu 2021 r., Spółka udzieliła gwarancji na emisję „zielonych obligacji” przez GTC Aurora Luxembourg S.A., o wartości nominalnej 500.000 euro denominowanych w EUR.

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji, których wartość jest znacząca.

W normalnym toku swojej działalności Grupa udziela gwarancji na rzecz osób trzecich, których wartość na dzień 30 września 2021 r. nie była istotna.

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

8. 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 września 2021 r. Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy.

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w tys.)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w tys.)	% głosów	Zmiana liczby posiadanych akcji od 13 maja 2020 r. (nie w tys.)
GTC Dutch Holdings B.V.	298.575.091	61,49%	298.575.091	61,49%	Bez zmiany
GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság ¹	21.891.289	4,51%	21.891.289	4,51%	Bez zmiany
OFE PZU Złota Jesień ²	42.014.802	8,65%	42.014.802	8,65%	Bez zmiany
AVIVA OFE Aviva Santander	37.739.793	7,77%	37.739.793	7,77%	Bez zmiany
Pozostali	85.334.147	17,58%	85.334.147	17,58%	Bez zmiany
Razem	485.555.122	100,00%	485.555.122	100,00%	

¹ posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki oraz pośrednio przez GTC Dutch Holdings B.V. 298.575.091 akcji Spółki. Spółka GTC Dutch Holdings B.V. jest spółką w 100% kontrolowaną przez GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

² posiada poniżej 10% liczby głosów, dokładnie 9,9999%

9. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej

AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków zarządu na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu półrocznego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.) w dniu 24 sierpnia 2021 r.

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

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień 15 listopada 2021 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 24 sierpnia 2021 r. (nie w tys.)
Yovav Carmi	13.659	1.366	Bez zmian
Ariel Ferstman	5.240	524	Bez zmian
Gyula Nagy	0	0	Bez zmian
Robert Snow ¹	0	0	Bez zmian
Razem	18.896	1.890	

¹ Liczba akcji na dzień 27 października 2021 r.

AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków rady nadzorczej na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu półrocznego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.) w dniu 24 sierpnia 2021 r.

Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków rady nadzorczej.

Członek rady nadzorczej	Liczba akcji na dzień 15 listopada 2021 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 24 sierpnia 2021 r. (nie w tys.)
Zoltán Fekete	0	0	Bez zmian
János Péter Bartha	0	0	Bez zmian
Lóránt Dudás	0	0	Bez zmian
Balázs Figura	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	13.348	1.335	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Bálint Szécsényi	0	0	Bez zmian
Ryszard Wawryniewicz	0	0	Bez zmian
Razem	13.348	1.335	

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

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

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

Nie ma żadnego istotnego postępowania ani postępowań zbiorowych przed sądem lub organem administracji publicznej z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych.



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA

30 WRZEŚNIA 2021 ROKU WRAZ Z RAPORTEM
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2020 <i>(badane)</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	8	10.286.845	9.807.041
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	18	121.470	46.582
Rzeczowe aktywa trwałe		34.121	35.926
Depozyty zablokowane	10	50.563	50.666
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		11.934	2.843
Pozostałe aktywa trwałe		801	734
		10.505.734	9.943.792
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	9	48.919	51.926
Aktywa trwałe razem		10.554.653	9.995.718
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług		33.955	27.103
Naliczone przychody		10.155	4.052
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków	12	9.711	10.812
Należności z tytułu podatku dochodowego		1.825	4.781
Przedpłaty oraz czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	17	55.062	16.632
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	10	66.418	126.602
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		424.364	1.255.207
		601.490	1.445.189
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	16	1.346.117	7.291
AKTYWA RAZEM		12.502.260	11.448.198

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2020 <i>(badane)</i>
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	22	48.556	48.556
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.448.771	2.448.771
Kapitał zapasowy		(213.563)	(213.563)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(85.639)	(50.722)
Różnice kursowe z przeliczenia		907.246	888.045
Zyski zatrzymane		1.444.619	1.298.092
		4.549.990	4.419.179
Udziały niekontrolujące	9	76.178	76.319
Kapitał własny razem		4.626.168	4.495.498
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	14	5.878.613	4.927.993
Depozyty od najemców		50.563	50.666
Inne zobowiązania długoterminowe		6.495	11.648
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		6.741	4.509
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	175.828	197.933
Instrumenty pochodne	11	102.707	73.352
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		615.328	614.830
		6.836.275	5.880.931
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	13	109.396	125.980
Depozyty od najemców		7.005	8.260
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	14	133.548	892.618
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		11.031	7.158
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3.123	19.474
Instrumenty pochodne	11	6.639	15.529
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	15	880	752
Otrzymane zaliczki		3.641	1.998
		275.263	1.071.769
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	16	764.554	-
PASYWA RAZEM		12.502.260	11.448.198

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu	5	430.451	405.668	158.988	145.039
Przychody z tytułu usług	5	135.611	132.175	49.041	45.419
Koszty usług	5	(143.441)	(135.335)	(52.516)	(46.800)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		422.621	402.508	155.513	143.658
Koszty sprzedaży		(5.382)	(4.433)	(1.926)	(1.312)
Koszty administracyjne	6	(42.415)	(31.778)	(13.994)	(11.674)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	8	(10.022)	(299.286)	(4.777)	4.151
Pozostałe przychody		1.392	3.402	299	3.164
Pozostałe koszty		(2.953)	(4.871)	(1.391)	(2.447)
Zysk/(Strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		363.241	65.542	133.724	135.540
Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(1.993)	(18.178)	(1.316)	(3.897)
Przychody finansowe		1.015	1.115	334	352
Koszty finansowe	7	(154.328)	(112.064)	(56.183)	(36.791)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		207.935	(63.585)	76.559	95.204
Podatek dochodowy	20	(57.753)	(13.373)	(23.745)	(18.997)
Zysk/ (Strata) za okres		150.182	(76.958)	52.814	76.207
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		146.527	(76.403)	51.600	75.834
Akcjonariuszom niekontrolującym	9	3.655	(555)	1.214	373
Podstawowy/rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję (w PLN)	23	0,30	(0,16)	0,11	0,16

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
Zysk/(Strata) za okres	150.182	(76.958)	52.814	76.207
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(36.709)	(11.786)	(13.605)	(1.947)
Podatek dochodowy	1.792	1.628	838	309
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(34.917)	(10.158)	(12.767)	(1.638)
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	19.500	267.394	111.233	59.143
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(15.417)	257.236	98.466	57.505
Całkowity zysk/(strata) netto za okres	134.765	180.278	151.280	133.712
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	130.811	176.680	148.209	132.112
Akcjonariuszom niekontrolującym	3.954	3.598	3.071	1.600

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
na dzień 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2021 roku <i>(badane)</i>	48.556	2.448.771	(213.563)	(50.722)	888.045	1.298.092	4.419.179	76.319	4.495.498
Inne całkowite dochody	-	-	-	(34.917)	19.201	-	(15.716)	299	(15.417)
Zysk za okres zakończony 30 września 2021 roku	-	-	-	-	-	146.527	146.527	3.655	150.182
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(34.917)	19.201	146.527	130.811	3.954	134.765
Dywidenda wypłacona do udziałowca niekontrolującego	-	-	-	-	-	-	-	(4.095)	(4.095)
Saldo na dzień 30 września 2021 roku <i>(niebadane)</i>	48.556	2.448.771	(213.563)	(85.639)	907.246	1.444.619	4.549.990	76.178	4.626.168

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2020 roku <i>(badane)</i>	48.556	2.448.771	(185.156)	(19.893)	532.530	1.623.715	4.448.523	59.789	4.508.312
Inne całkowite dochody	-	-	-	(10.158)	263.241	-	253.083	4.153	257.236
Wynik za okres zakończony 30 września 2020 roku	-	-	-	-	-	(76.403)	(76.403)	(555)	(76.958)
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(10.158)	263.241	(76.403)	176.680	3.598	180.278
Transakcje z udziałowcem niekontrolującym	-	-	(28.274)	-	-	-	(28.274)	15.882	(12.392)
Saldo na dzień 30 września 2020 roku <i>(niebadane)</i>	48.556	2.448.771	(213.430)	(30.051)	795.771	1.547.312	4.596.929	79.269	4.676.198

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

		Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		207.935	(63.585)
Korekty o pozycje:			
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów oraz projektów pod zabudowę mieszkaniową	8	10.022	299.286
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto		1.993	18.178
Przychody finansowe		(1.015)	(1.115)
Koszty finansowe	7	154.328	112.064
Strata/(Zysk) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych	6	2.175	(4.685)
Amortyzacja		2.229	2.115
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		377.667	362.258
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		(13.985)	(2.008)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		3.526	3.468
Zmiana depozytów od najemców		10.400	(150)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		5.300	(7.255)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		382.908	356.313
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(33.612)	(22.213)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		349.296	334.100
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe	8	(310.194)	(286.047)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	8	(1.186.883)	-
Nabycie gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	18	(58.265)	-
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów przeznaczonych na inwestycje		4.195	25.557
Nabycie udziałów niekontrolujących		-	(7.972)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		-	2.212
Sprzedaż jednostki zależnej		2.707	-
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży	16	4.913	-
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		1.124	6.238
Odsetki otrzymane		73	199
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(1.542.330)	(259.813)

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

		Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	14	3.180.660	695.665
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	14	(2.639.524)	(812.817)
Odsetki zapłacone oraz inne opłaty związane z przedterminową splatą kredytów		(119.879)	(99.903)
Splata zobowiązania z tytułu leasingu		(2.348)	(690)
Koszty pozyskania kredytów		(34.399)	(4.220)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych		28.721	(6.083)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej		413.231	(228.048)
Różnice kursowe z przeliczenia, netto		(12.272)	18.359
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(792.075)	(135.402)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	21	1.255.207	764.980
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	21	463.132	629.578

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, 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 spółek należących do Grupy nie występuje sezonowość.

Na dzień 30 września 2021 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest spółka GTC Holding Zrt., która posiada bezpośrednio i pośrednio 320.466.380 akcji GTC S.A., uprawniających do 320.466.380 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 66% kapitału akcyjnego Spółki i uprawniających do 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. GTC Holding Zrt. posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 4,51% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 4,51% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. oraz pośrednio (tj. poprzez GTC Dutch Holdings B.V.) posiada 298.575.091 akcji Spółki, uprawniających do 298.575.091 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 61,49% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 61,49% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM:

W dniu 8 stycznia 2021 roku spółki GTC Pixel oraz GTC Francuska podpisały z bankiem Santander Bank Polska umowę o refinansowanie ich dotychczasowych kredytów. Spółka GTC Pixel spłaciła kredyt w banku PKO BP w kwocie 88,6 milionów PLN (19,2 milionów EUR) i zaciągnęła nowy kredyt w banku Santander Bank Polska w kwocie 90,9 milionów PLN (19,7 milionów EUR). Spółka GTC Francuska spłaciła kredyt w banku ING w kwocie 87,2 milionów PLN (18,9 milionów EUR) i zaciągnęła nowy kredyt w banku Santander Bank Polska w kwocie 89,0 milionów PLN (19,3 milionów EUR).

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

W dniu 11 marca 2021 roku GTC Real Estate Development Hungary Zrt., jednostka w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży spółki Napred w Belgradzie ze spółką Groton Global Corp. za kwotę 33,8 milionów EUR. Spółka Napred jest właścicielem gruntów o powierzchni 19.537 mkw. Na nabytych gruntach możliwe jest wybudowanie ok. 79.000 mkw. powierzchni biurowej. Oczekuje się, że transakcja zostanie sfinalizowana w 2021 roku po spełnieniu określonych warunków zawieszających.

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

W dniu 17 marca 2021 roku GTC Real Estate Development Hungary Zrt., jednostka w 100% zależna od Spółki, wyemitowała 10-letnie „zielone obligacje” o łącznej wartości nominalnej 53,8 milionów EUR denominowane w HUF w celu finansowania zakupu nieruchomości oraz projektów w budowie. Obligacje są w pełni i nieodwołalnie gwarantowane przez Spółkę i zostały wyemitowane z rentownością 2,68% oraz rocznym stałym kuponem 2,6%. Obligacje są spłacane w wysokości 10% w skali roku począwszy od 7 roku, przy czym 70% wartości jest spłacane w terminie zapadalności w dniu 17 marca 2031 roku.

W dniu 17 marca 2021 roku GTC Real Estate Development Hungary Zrt., jednostka w 100% zależna od Spółki, zawarła z dwoma bankami umowy na swapy walutowo-procentowe w celu zabezpieczenia całkowitego zobowiązania z tytułu „zielonych obligacji” przed wahaniami kursów walut. „Zielone obligacje” zostały zabezpieczone w stosunku do waluty euro, a stały roczny kupon został zamieniony na roczną stałą stopę procentową w wysokości 0,93%.

W dniu 18 marca 2021 roku Erste Group Bank AG, Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG i spółka GTC CTWA Sp. z o. o, spółka w 100% zależna od Spółki, będąca właścicielem Galerii Jurajskiej, podpisały waiver („waiver letter”), zgodnie z którym kowenant w zakresie wskaźnika DSCR został uchylony do końca września 2022 roku, a wcześniejsza przedpłata kredytu w wysokości 5 milionów EUR została dokonana na koniec marca 2021 roku.

W dniu 19 marca 2021 roku spółki City Gate SRL i City Gate Bucharest SRL, jednostki całkowicie zależne od Spółki, podpisały umowę przedłużającą umowę kredytu z Erste Group Bank AG na dodatkowe pięć lat.

W dniu 19 marca 2021 roku Commercial Development d.o.o. Beograd, jednostka całkowicie zależna od Spółki, będąca właścicielem Ada Mall, oraz Intesa Bank podpisały zmienioną umowę, zgodnie z którą dotychczasowy kredyt w kwocie 58,3 milionów EUR został częściowo spłacony przed terminem w kwocie 29 milionów EUR do dnia 31 marca 2021 roku a marża została obniżona z 3,15% do 2,9%. Po dokonaniu wcześniejszej spłaty kredytu, pozostała do spłaty kwota kredytu zostanie spłacona w całości w terminie zapadalności w 2029 roku.

W dniu 1 kwietnia 2021 roku GTC Corius, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała aneks przedłużający umowę kredytu z Berlin Hyp Bank o kolejne 5 lat.

W dniu 30 kwietnia 2021 roku spółka Globe Office Investments Kft., jednostka pośrednio całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym, budynek biurowy klasy A w Budapeszcie - Váci Greens D. Szacowana powierzchnia budynku wynosi 15.700 mkw. Cena nabycia wyniosła 51 milionów EUR. Nabycie zostało częściowo sfinansowane przez kredyt bankowy na kwotę 25 milionów EUR.

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

W dniu 7 maja 2021 roku GTC Sterlinga, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała aneks przedłużający umowę kredytu z Pekao S.A. o kolejne 5 lat.

W dniu 12 maja 2021 roku, została podpisana umowa kupna-sprzedaży dotycząca 100% kapitału Winmark Ingatlanfejlesztő Kft ("Winmark"), właściciela dwóch budynków klasy A - Ericsson Headquarter Office Building oraz Siemens Evosoft Headquarter Office Building II w Budapeszcie. Umowa została podpisana pomiędzy WING Real Estate Group oraz GTC Real Estate Development Hungary Zrt., całkowicie zależną jednostką od Spółki. Cena zakupu wyniosła 160.300 EUR i została częściowo sfinansowana przez kredyt bankowy w wysokości 80 milionów EUR.

W dniu 21 maja 2021 roku GTC podpisało umowę kupna-sprzedaży dotyczącą sprzedaży całego kapitału zakładowego jednostek zależnych w Serbii: Atlas Centar d.o.o. Beograd ("Atlas Centar"), Demo Invest d.o.o. Novi Beograd ("Demo Invest"), GTC BBC d.o.o. ("BBC"), GTC Business Park d.o.o. Beograd ("Business Park"), GTC Medjunarodni Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd ("GTC MRN") oraz Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd ("CRV"). Zgodnie z umową, cena zakupu zostanie wyliczona na podstawie wartości przedsiębiorstwa bazującej na wartości nieruchomości wynoszącej około 267,6 miliona EUR. Oczekuje się, że transakcja zostanie sfinalizowana w trakcie IV kwartału 2021 roku po spełnieniu określonych warunków zawieszających, w tym uzyskaniu przez kupującego finansowania nabycia.

W dniu 1 czerwca 2021 roku GOC EAD, jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła w Sofii (Bułgaria) grunt o powierzchni 2.417 mkw za kwotę 4,7 milionów EUR. Grupa planuje wybudować na nim budynek biurowy o szacowanej powierzchni najmu 9.200 mkw.

W dniu 8 czerwca 2021 roku dwie agencje ratingowe przyznały GTC rating korporacyjny (CFR) - Moody's Investors Service ("Moody's") na poziomie Ba1 oraz Fitch Ratings („Fitch”) na poziomie BBB-. Perspektywa przyznanego ratingu korporacyjnego jest pozytywna (Moody's) oraz stabilna (Fitch). Po zakończeniu emisji uprzywilejowanych niezabezpieczonych zielonych obligacji o stałym oprocentowaniu oraz wartości emisji 500 milionów EUR i zapadalności w 2026 roku, wspomniane agencje ratingowe przyznały rating dla tej emisji na tym samym poziomie co rating korporacyjny. Obligacje zostały wyemitowane przez spółkę GTC Aurora Luxembourg S.A., jednostkę całkowicie zależną od Spółki, i są gwarantowane przez Spółkę.

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

W dniu 23 czerwca 2021 roku GTC Aurora Luxembourg S.A., jednostka całkowicie zależna od Spółki, wyemitowała 5-letnie niezabezpieczone zielone obligacje w kwocie 500 milionów EUR, denominowane w walucie euro. GTC zamierza wykorzystać wpływy netto z Zielonych Obligacji przede wszystkim na refinansowanie istniejących kredytów zabezpieczonych na projektach, których działalność spełnia kryteria kwalifikacji opisane w Green Bond Framework, a także na ogólne cele korporacyjne. Obligacje są gwarantowane przez Spółkę i były wyemitowane z rentownością na poziomie 2,375% ze stałym kuponem w wysokości 2,25%. Obligacje zostaną spłacone w terminie zapadalności przypadającym na dzień 23 czerwca 2026 roku.

W dniu 25 czerwca 2021 roku GTC Metro Kft, jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała spłaty całej kwoty kredytu w CIB Bank w wysokości 13 milionów EUR.

W dniu 29 czerwca 2021 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy przyjęło uchwałę dotyczącą podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 20% bieżącej wartości kapitału zakładowego. Zarząd Spółki ma sześć miesięcy od daty podjęcia uchwały na sfinalizowanie transakcji objęcia akcji.

W dniu 30 czerwca 2021 roku Centrum Światowida Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała spłaty całej kwoty kredytu w Banku Polska Kasa Opieki S.A. i Commercial Bank of China (Europe) S.A. w wysokości 174,1 milionów EUR.

W dniu 30 czerwca 2021 roku GTC Korona S.A., jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała spłaty całej kwoty kredytu w Santander Bank Polska S.A. w wysokości 41,6 milionów EUR.

W dniu 30 czerwca 2021 roku GTC Matrix d.o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała spłaty całej kwoty kredytu w Erste Bank w wysokości 23,5 milionów EUR.

W dniu 30 czerwca 2021 roku Advance Business Center EAD, jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała spłaty całej kwoty kredytu w UniCredit Bank w wysokości 41,1 milionów EUR.

W dniu 30 czerwca 2021 roku City Gate Bucharest S.R.L. i City Gate S.R.L., jednostki całkowicie zależne od Spółki, dokonały spłaty całej kwoty kredytu w Erste Bank w wysokości 62 milionów EUR.

W dniu 30 czerwca 2021 roku Venus Commercial Center S.R.L., jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała spłaty całej kwoty kredytu w Alpha Bank w wysokości 13,8 milionów EUR.

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

W dniu 30 czerwca 2021 roku GTC HBK Project Kft., jednostka pośrednio całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki nieruchomość o przeznaczeniu biurowym oraz handlowym w Budapeszcie. Cena zakupu wyniosła 21 milionów EUR. Powierzchnia budynku to około 6.400 mkw. Nabycie zostanie częściowo sfinansowane kredytem bankowym w kwocie 10,8 milionów EUR.

W dniu 30 czerwca 2021 roku GTC VI188 Property Kft., jednostka pośrednio całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki, biurowiec klasy A w Budapeszcie za kwotę 31,2 milionów EUR. Powierzchnia budynku to około 15.000 mkw. Nabycie zostało częściowo sfinansowane kredytem bankowym w kwocie 16,2 milionów EUR.

W dniu 15 lipca 2021 roku Cascade Building S.R.L, jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała spłaty całej kwoty kredytu bankowego w Banca Transilvania S.A. w wysokości 3,6 miliona EUR.

W dniu 22 lipca 2021 roku GTC FOD Kft., jednostka pośrednio całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki, nowy kompleks biurowy klasy A w Debreczynie (drugie pod względem wielkości miasto na Węgrzech). Powierzchnia budynków wynosi 24.000 mkw. Cena zakupu wyniosła 46,7 miliona EUR.

W dniu 31 sierpnia 2021 roku Dorado 1 EOOD, jednostka całkowicie zależna od Spółki, która jest właścicielem Mall of Sofia dokonała spłaty całej kwoty kredytu w OTP Bank w wysokości 53,4 miliona EUR.

W dniu 9 września 2021 roku Europort Investments (Cyprus) 1 Limited, jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała sprzedaży udziałów wszystkich swoich jednostek zależnych posiadających dwa grunty na Ukrainie (Odessa) za kwotę 0,6 miliona EUR. W wyniku sprzedaży, Spółka nie posiada żadnych aktywów ani jednostek zależnych na Ukrainie.

W dniu 21 września 2021 roku GTC KLZ 7-10 Kft, jednostka pośrednio zależna od Spółki, nabyła od funduszu inwestycyjnego powiązanego z udziałowcem większościowym Spółki grunt o powierzchni 3.750 mkw w Budapeszcie. Cena zakupu wyniosła 12,8 miliona EUR. Na nabytym gruncie może powstać zabudowa mieszkaniowa o szacowanej powierzchni 17.000 mkw.

W dniu 21 września 2021 roku GTC Origine Investments Pltd, jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od funduszu inwestycyjnego powiązanego z udziałowcem większościowym Spółki 100% udziałów w G-Delta Adrssy Ltd. Nabywany podmiot jest właścicielem budynku wymagającego w przyszłości modernizacji o powierzchni do wynajęcia w wysokości 3.600 mkw. Biurowiec jest zlokalizowany w centralnej dzielnicy Budapesztu. Cena zakupu wyniosła 10,8 miliona EUR.

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

W dniu 28 września 2021 roku Commercial Development d.o.o. Beograd, jednostka całkowicie zależna od Spółki, dokonała spłaty całej kwoty kredytu w Intesa Bank w wysokości 29,3 miliona EUR.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości, MSSF, mające zastosowanie do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie różnią się 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 2021 roku, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (nota 6). Ponadto, nie wystąpiły istotne zmiany w zakresie szacunków wykorzystywanych przez Grupę. W odniesieniu do wyceny budynków biurowych w Serbii, a także nowo nabytego gruntu w Bułgarii (GOC EAD) zostało zastosowane podejście transakcyjne. Transakcje nabycia Winmark oraz G-Delta Adrssy Ltd zgodnie z MSSF 3 zostały zaklasyfikowane jako przejęcie aktywów (tzw. asset deal).

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 2020 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 22 marca 2021 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

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

Na dzień 30 września 2021 roku kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 326 milionów PLN.

Zarząd przeanalizował harmonogram, 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.

Pandemia wirusa Covid-19

Stało się ewidentne, że zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność, a także zmienność na rynkach finansowych mogą w przyszłości znaleźć odzwierciedlenie w niższych wycenach aktywów oraz wpłynąć na spełnianie przez spółki warunków umów kredytowych (dalsze informacje w notcie 19).

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (nota 7 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 rok) poza zmianami do standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2021 roku:

- Zmiany w MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 Reforma referencyjnych stóp procentowych (stawek referencyjnych) – Faza 2 (opublikowane 27 sierpnia 2020). Zmiany te uzupełniają zmiany z 2019 roku (Faza 1) i skupiają się na wpływie na jednostki, gdzie obowiązujące stopy procentowe są zastępowane nowymi stopami referencyjnymi w wyniku tej reformy.
- Zmiany w MSSF 4 *Umowy ubezpieczeniowe* – odroczenie MSSF 9 (opublikowane 25 czerwca 2020).

Grupa nie spodziewa się istotnego wpływu powyższych zmian na skonsolidowane sprawozdania 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.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine Investments Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine Investments Sp. z o.o. s.k.a. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company PLtd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. ("Riverside") (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	Vaci Ut 81-85 Kft.	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	Vaci Ut 81-85 Kft.	Węgry	100%	100%
Spiral I. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%

(1) W trakcie likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC White House Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Future Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Globe Office Investments Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Office Planet Kft (3)	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Halsey Investments Sp. z o.o. (4)	GTC Hungary	Polska	100%	-
GTC Univerzum Projekt Kft. (poprzednio: Winmark Kft.) (4)	GTC Hungary	Węgry	100%	-
GTC Origine Investments Pltd ("GTC Origine") (3)	GTC S.A.	Węgry	100%	-
GTC HBK Project Kft. (3)	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC VI188 Property Kft. (3)	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC FOD Property Kft. (3)	GTC Origine	Węgry	100%	-
G-Delta Adrssy Kft. (4)	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC KLZ 7-10 Kft (3)	GTC Origine	Węgry	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%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	100%	100%
GTC Matrix d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Seven Gardens d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Cascade Building S.R.L	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L. (2)	GTC S.A.	Rumunia	-	100%
Fajos S.R.L. (2)	GTC S.A.	Rumunia	-	100%
City Gate S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Rose Park SRL	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Deco Intermed S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66,7%	66,7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66,7%	66,7%

(1) W trakcie likwidacji

(2) Zlikwidowana

(3) Nowo utworzona spółka zależna

(4) Nabyta

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GOC EAD (3)	GTC S.A.	Bułgaria	100%	-
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd (5)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o. Beograd (5)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Demo Invest d.o.o. Novi Beograd (5)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o. Beograd (5)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC BBC d.o.o (5)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Aurora Luxembourg S.A. (3)	GTC S.A.	Luksemburg	100%	-
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC (6)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	-	100%
Europort Ukraine LLC (6)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	-	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC (6)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	-	100%

(3) Nowo utworzona spółka zależna

(5) GTC S.A. posiada 100% udziałów poprzez Office Planet Kft., której GTC S.A. jest 100% właścicielem. Office Planet Kft. posiada 70% udziałów w spółkach.

(6) Sprzedana

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa

Przychody z tytułu wynajmu w poszczególnych sektorach prezentują się następująco:

	Okres dziewięciu miesiący zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesiący zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesiący zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesiący zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych	390.779	362.821	140.081	123.806
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	175.283	175.022	67.948	66.652
Razem	566.062	537.843	208.029	190.458

Segmenty operacyjne są agregowane do segmentów sprawozdawczych, biorąc pod uwagę charakter działalności, rynki operacyjne i inne czynniki. GTC działa na sześciu kluczowych rynkach: w Polsce, na Węgrzech, Bukareszcie, Belgradzie, w Sofii oraz w Zagrzebiu. Segment *Węgry* obejmuje Budapeszt oraz Debreczyn (poprzednio był to jedynie Budapeszt).

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów z tytułu wynajmu za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku oraz 30 września 2020 roku:

Portfolio	2021 rok			2020 rok		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	211.811	(58.484)	153.327	222.049	(64.003)	158.046
Belgrad	113.164	(27.374)	85.790	111.839	(27.088)	84.751
Węgry	102.928	(22.697)	80.231	75.624	(16.386)	59.238
Bukareszt	53.338	(9.991)	43.347	56.556	(9.374)	47.182
Zagrzeb	43.675	(13.953)	29.722	35.219	(11.609)	23.610
Sofia	41.146	(10.942)	30.204	36.556	(6.875)	29.681
Razem	566.062	(143.441)	422.621	537.843	(135.335)	402.508

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów z tytułu wynajmu za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku oraz 30 września 2020 roku:

Portfolio	2021 rok			2020 rok		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	75.687	(20.718)	54.969	81.771	(22.695)	59.076
Belgrad	38.186	(8.984)	29.202	38.693	(8.891)	29.802
Węgry	48.870	(10.142)	38.728	26.507	(5.332)	21.175
Bukareszt	14.887	(3.416)	11.471	19.451	(3.242)	16.209
Zagrzeb	15.204	(4.653)	10.551	11.716	(4.153)	7.563
Sofia	15.195	(4.603)	10.592	12.320	(2.487)	9.833
Razem	208.029	(52.516)	155.513	190.458	(46.800)	143.658

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 30 września 2021 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasing	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	4.193.641	194.244	13.444	4.401.329	1.398.098	285.655	67.311	1.751.064
Belgrad	1.747.294	78.055	21.065	1.846.414	685.123	50.462	37.151	772.736
Węgry	3.145.276	148.211	58.273	3.351.760	1.980.064	73.445	42.284	2.095.793
Bukareszt	864.902	41.951	6.426	913.279	69.804	59.093	15.812	144.709
Zagrzeb	749.135	32.491	52.787	834.413	202.435	78.092	21.033	301.560
Sofia	872.264	17.716	9.673	899.653	148	40.237	13.968	54.353
Inne	134.595	2.270	5	136.870	-	-	-	-
Nieprzydzielone	-	92.644	25.898	118.542	2.586.594	78.806	90.477	2.755.877
Razem	11.707.107	607.582	187.571	12.502.260	6.922.266	665.790	288.036	7.876.092

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

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasing	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	4.182.453	207.385	17.869	4.407.707	2.455.660	274.747	64.630	2.795.037
Belgrad	1.708.044	61.451	17.126	1.786.621	976.016	47.870	39.816	1.063.702
Węgry	1.484.600	688.708	21.597	2.194.905	1.033.078	56.485	81.299	1.170.862
Bukareszt	910.255	62.424	5.164	977.843	484.434	54.528	14.320	553.282
Zagrzeb	735.225	27.250	56.785	819.260	309.847	77.196	20.227	407.270
Sofia	826.552	53.573	5.016	885.141	430.155	38.474	31.611	500.240
Inne	43.938	78	83	44.099	-	-	5.265	5.265
Nieprzydzielone	-	331.606	1.016	332.622	361.662	65.530	29.850	457.042
Razem	9.891.067	1.432.475	124.656	11.448.198	6.050.852	614.830	287.018	6.952.700

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

6. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku oraz 30 września 2020 roku obejmują następujące kwoty:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
Koszty administracyjne	40.240	36.463	13.145	11.675
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych	2.175	(4.685)	849	(1)
Razem	42.415	31.778	13.994	11.674

7. Koszty finansowe

Koszty finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku oraz 30 września 2020 roku obejmują następujące kwoty:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
Koszty odsetkowe (dotyczące zobowiązań finansowych niewycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy) oraz pozostałe wydatki	106.921	99.530	35.820	32.358
Opłata związana ze spłatą kredytów przed terminem wymagalności	23.212	-	11.697	-
Koszty odsetkowe związane ze zobowiązaniami z tytułu leasingu	6.638	6.694	2.211	2.394
Amortyzacja kosztów pozyskania długoterminowych kredytów, pożyczek oraz obligacji	17.557	5.840	6.455	2.039
Razem	154.328	112.064	56.183	36.791

Średnia stopa oprocentowania (włączając instrumenty zabezpieczające) pożyczek w Grupie wynosiła 2,14% w skali roku na 30 września 2021 roku (2,3% w skali roku na 31 grudnia 2020 roku).

8. Nieruchomości inwestycyjne

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

Na saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

	30 września 2021	31 grudnia 2020
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	8.958.533	8.672.008
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	511.194	290.312
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	640.901	647.766
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	176.217	196.955
Razem	10.286.845	9.807.041

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 30 września 2021 roku (niebadane) oraz 31 grudnia 2020 roku (badane) kształtowały się następująco:

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Poziom 2	Poziom 3 (wartość godziwa)	Poziom 3 (wycena po koszcie)	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2020 roku	189.439	5.732.354	3.156.281	490.903	9.568.977
Reklasyfikacja	-	(34.665)	-	34.665	-
Skapitalizowane wydatki	-	50.876	214.168	35.847	300.891
Zakup ukończonych projektów oraz gruntów	-	24.891	-	73.348	98.239
Aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	-	(382.302)	(243.864)	(14.606)	(640.772)
Amortyzacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(1.956)	-	-	-	(1.956)
Zwiększenie	427	-	-	-	427
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	(4.000)	(4.000)
Sprzedaż	-	(278.462)	-	(2.222)	(280.684)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	9.045	438.732	272.271	45.871	765.919
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2020 roku	196.955	5.551.424	3.398.856	659.806	9.807.041
Skapitalizowane wydatki	-	39.867	136.294	47.342	223.503
Zakup ukończonych aktywów oraz gruntu	-	1.413.198	-	70.322	1.483.520
Aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów	-	(9.670)	11.638	(10.769)	(8.801)
Przedpłaty dot. prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(1.269)	-	-	-	(1.269)
Amortyzacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(1.156)	-	-	-	(1.156)
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	(16.942)	-	(1.213.638)	-	(1.230.580)
Zaklasyfikowane do gruntów przeznaczonych pod budowę mieszkalniową	-	-	-	(25.022)	(25.022)
Zaklasyfikowanie do aktywów przeznaczonych na własny użytek, netto	-	(2.730)	-	-	(2.730)
Sprzedaż gruntu	-	-	-	(2.707)	(2.707)
Zmniejszenie	(3.389)	-	-	-	(3.389)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	2.018	48.585	(6.206)	4.038	48.435
Wartość bilansowa na 30 września 2021 roku	176.217	7.040.674	2.326.944	743.010	10.286.845

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(17.365)	(290.370)	(12.231)	(12.073)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	19.072	2.773	16.535	20.982
Odwrócenie odpisu/(odpis z tytułu utraty wartości)	(10.508)	(4.163)	(8.816)	(77)
Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych	(8.801)	(291.760)	(4.512)	8.832
Odwrócenie odpisu/(odpis z tytułu utraty wartości) aktywów przeznaczonych do sprzedaży	94	(747)	(19)	(317)
Amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(1.315)	(1.559)	(246)	(516)
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	-	(5.220)	-	(3.848)
Razem	(10.022)	(299.286)	(4.777)	4.151

Uzgodnienie pomiędzy kwotą skapitalizowanych wydatków oraz kwotą wydatków prezentowaną w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
Skapitalizowane wydatki	1.707.023	213.741
Zmiana w zobowiązaniach handlowych oraz rezerwach	8.630	71.373
Zmiana w należnościach handlowych	43.079	(71)
Kredyt związany w nabyciu Winmark (patrz nota 1)	(263.366)	-
Zakup rzeczowych aktywów trwałych	1.711	1.004
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz rzeczowe aktywa trwałe zgodnie ze sprawozdaniem z przepływów pieniężnych	1.497.077	286.047

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych projektów na dzień 30 września 2021 roku wyglądają następująco:

Kraj	Wartość księgowa	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV (*)	Poziom wartości godziwej	Średnia stopa kapitalizacji (yield)****
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw		%
Polska (nieruchomości handlowe)	2.052.376	113	94%	93,4	94,5	2	6,0%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.766.242	196	86%	66,2	64,8	2	7,7%
Belgrad (nieruchomości biurowe)**	-	0	0%	-	-	3	-
Belgrad (nieruchomości handlowe)	420.204	35	97%	84,2	97,0	3	8,1%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.324.502	192	98%	68,4	70,3	2	6,7%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	100.302	6	86%	77,8	87,3	2	5,6%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	797.253	67	81%	84,8	81,1	2	6,9%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)***	395.186	28	99%	97,9	99,3	3	8,3%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)***	283.371	28	90%	66,6	66,7	3	7,3%
Sofia (nieruchomości biurowe)***	445.222	44	84%	66,0	66,3	3	6,7%
Sofia (nieruchomości handlowe)***	373.875	23	95%	87,6	107,5	3	6,4%
Razem	8.958.533	732	91%	75,5	76,6		7,0%

(*) 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)

(**) Reklasyfikowano do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Nie wystąpiły istotne zmiany w założeniach użytych do wycen (patrz nota 2).

(***) Dla celów prezentacyjnych na dzień 30 września 2021 roku część biurowa w galeriach handlowych w Chorwacji oraz Bułgarii została pokazana oddzielnie od części handlowej.

(****) Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte w wycenie wartości godziwej ukończonych projektów na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa PLN tys.	GLA w tysiącach mkw	Poziom wynajęcia %	Aktualna stawka czynszu PLN/mkw	ERV (*) PLN/mkw	Poziom wartości godziwej	Średnia stopa kapitalizacji (yield)****
Polska (nieruchomości handlowe)	2.044.357	113	93%	92,9	92,5	2	5.9%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.761.645	196	88%	64,9	63,6	2	7.8%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	1.221.911	122	93%	74,2	72,0	3	8.6%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	418.562	35	97%	79,6	87,1	3	7.9%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	951.286	97	95%	63,1	61,3	2	7.5%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	794.138	67	93%	91,1	78,7	2	8.3%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	459.228	35	97%	89,8	91,6	3	8.2%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	206.369	21	76%	63,6	64,9	3	6.2%
Sofia (nieruchomości biurowe)	349.802	34	79%	64,9	64,9	3	6.2%
Sofia (nieruchomości handlowe)	464.710	33	98%	83,6	92,5	3	7.0%
Razem	8.672.008	753	91%	75,6	74,2		7.4%

(****) Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 30 września 2021 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	tys. mkw.
Budapeszt (Pillar)	409.085	29
Sofia (Sofia Tower 2)	70.517	8
Belgrad (GTC X)	31.592	17
Razem	511.194	54

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2020 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	tys. mkw.
Budapeszt (Pillar)	278.272	29
Sofia (Sofia Tower 2)	12.040	8
Razem	290.312	37

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 30 września 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiono poniżej:

	30 września 2021	31 grudnia 2020
Polska	177.010	175.183
Serbia	-	46.905
Węgry	283.408	230.255
Rumunia	32.430	71.529
Chorwacja	68.530	67.551
Bułgaria	21.575	-
Razem	582.953	591.423

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące wartości księgowej gruntów przeznaczonych pod nieruchomości inwestycyjne (w perspektywie długoterminowej - bez aktualnego planu budowy) na dzień 30 września 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Polska	42.428	40.883
Węgry	15.520	15.460
Razem	57.948	56.343
Łączna suma	640.901	647.766

9. 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 listopada 2022 roku. W przypadku podjęcia przez Euro Structor uchwały o wypłacie dywidendy, Euro Structor ma prawo do potrącenia dywidendy z tytułu niespłaconego kredytu. W przypadku, gdy akcjonariusz zamierza sprzedać swój udział w Euro Structor, pożyczka będzie spłacona w momencie sprzedaży.

Podsumowanie informacji finansowej odnośnie istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 30 września 2021 roku zostało przedstawione poniżej:

	Avenue Mall	Pozostałe projekty	Razem
Udziały niekontrolujące – udział w kapitale	110.643	(34.465)	76.178
Pożyczki otrzymane od udziałowców niekontrolujących	-	40.315	40.315
Pożyczki udzielone udziałowcom niekontrolującym	(48.919)	-	(48.919)
Razem na 30 września 2021	61.724	5.850	67.574
<i>(niebadane)</i>			
Udziały niekontrolujące - udział w zysku (stracie)	4.449	(794)	3.655

Dywidenda wypłacona do udziałowca niekontrolującego w okresie dziewięciu miesięcy 2021 roku w wysokości 900 EUR została skompensowana z kwotą pożyczki udzielonej do udziałowca niekontrolującego.

10. Depozyty krótkoterminowe

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

Depozyty zablokowane związane ze zobowiązaniami umownymi obejmują głównie rachunek depozytowy najemców, rachunek zabezpieczający, rachunki nakładów inwestycyjnych oraz depozyty trzymane w celu uregulowania zobowiązań umownych związanych z budową tego projektu.

11. Instrumenty pochodne

Grupa utrzymuje instrumenty pochodne (IRS, CAP-y oraz SWAP-y walutowo-procentowe) celem zabezpieczenia przed wahaniami stóp procentowych oraz kursów walut. Instrumenty te zabezpieczają wysokość oprocentowania od kredytów przez okres od 2 do 5 lat.

Zmiany w instrumentach pochodnych za okresy zakończone 30 września 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku przedstawiały się następująco:

	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Wartość godziwa na początek roku	(88.881)	(25.913)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach (*)	(36.709)	(34.438)
Ujęte w rachunku zysków i strat (**)	11.578	(24.122)
Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	5.378	-
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(712)	(4.408)
Wartość godziwa na koniec roku	(109.346)	(88.881)

(*) Wzrost spowodowany przede wszystkim przed nowe kontrakty SWAP na obligacji w walucie HUF

(**) Zysk kompensuje straty z tytułu różnic kursowych dotyczących obligacji w walutach PLN oraz HUF

Instrumenty pochodne są wyceniane na dzień bilansowy w wartości godziwej. Wycena instrumentów zabezpieczających jest na poziomie 2 w hierarchii wartości godziwej.

12. Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków

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

13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy

Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy zmniejszyło się z 126 milionów PLN do 109,4 milionów PLN w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku.

Większość zobowiązań dotyczy zobowiązań z tytułu działalności inwestycyjnej.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

14. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	224.145	222.050
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102)	512.982	501.232
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	255.694	-
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268)	2.317.933	-
Obligacje seria 0321 (PLGTC0000276)	-	95.697
Obligacje seria 0422 (PLGTC0000292)	44.518	43.910
Kredyt Santander (Globis Poznań)	76.346	78.225
Kredyt Santander (Korona Business Park)	-	193.665
Kredyt Santander (Pixel)	88.872	-
Kredyt PKO BP (Pixel)	-	88.715
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	96.587	98.609
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	44.013	46.314
Kredyt Pekao (Sterlinga)	68.306	69.859
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	-	809.454
Kredyt PKO BP (Artico)	62.388	63.906
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	539.589	577.427
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	193.470	195.728
Kredyt Santander (Francuska)	87.071	-
Kredyt ING (Francuska)	-	87.354
Kredyt OTP (Centre Point)	223.834	229.213
Kredyt CIB (Metro)	-	61.270
Kredyt UniCredit Bank (Pillar)	204.093	63.306
Kredyt OTP (Duna)	173.576	177.753
Kredyt Erste (HBK)	49.919	-
Kredyt Erste (Váci Greens D)	114.085	-
Kredyt OTP (Ericsson//evosoft Hungary)	370.632	-
Kredyt Erste (V188)	75.169	-
Kredyt Erste (GTC House)*	-	68.392
Kredyt Erste (19 Avenue)*	-	99.264
Kredyt OTP (BBC)*	-	96.842
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)*	-	257.999
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)*	-	167.495
Kredyt Intesa Bank (Ada)	-	268.840
Kredyt Erste (City Gate)	-	332.039
Kredyt Banca Transilvania (Cascade)	-	17.521
Kredyt Alpha Bank (Premium)	-	66.850
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	-	252.281
Kredyt UniCredit (ABC I)	-	86.832
Kredyt UniCredit (ABC II)	-	90.552
Kredyt Erste (Matrix)	-	101.162
Kredyt Zagrabecka Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	196.899	203.051
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących	40.315	39.360
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(48.275)	(31.556)
Razem	6.012.161	5.820.611

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

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

	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Część krótkoterminowa długoterminowych kredytów, pożyczek i obligacji:		
Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	4.142	2.039
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102)	4.100	-
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	1.250	-
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268)	14.061	-
Obligacje seria 0321 (PLGTC0000276)	-	95.697
Obligacje seria 0422 (PLGTC0000292)	44.518	346
Kredyt Santander (Globis Poznań)	2.914	2.902
Kredyt Santander (Korona Business Park)	-	6.438
Kredyt Santander (Pixel)	3.196	-
Kredyt PKO BP (Pixel)	-	88.715
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	4.031	4.015
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	22.585	22.498
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	3.211	3.198
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	-	46.314
Kredyt Pekao (Sterlinga)	2.432	69.859
Kredyt PKO BP (Artico)	2.363	2.355
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	-	23.074
Kredyt Santander (Francuska)	3.132	-
Kredyt ING (Francuska)	-	87.354
Kredyt OTP (Centre Point)	8.372	8.339
Kredyt OTP (Duna)	6.490	6.465
Kredyt Erste (Váci Greens D)	3.475	-
Kredyt CIB (Metro)	-	5.408
Kredyt Erste (GTC House)*	-	2.880
Kredyt Erste (19 Avenue)*	-	4.587
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)*	-	13.258
Kredyt OTP (BBC)*	-	3.715
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)*	-	8.551
Kredyt Intesa Bank (Ada)	-	16.027
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	-	11.338
Kredyt UniCredit (ABC I)	-	3.766
Kredyt UniCredit (ABC II)	-	3.697
Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	9.267	9.229
Kredyt Erste (Matrix)	-	2.679
Kredyt Alpha Bank (Premium)	-	4.730
Kredyt Banca Transilvania (Cascade)	-	1.106
Kredyt Erste (City Gate)	-	332.039
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(5.991)	-
Razem	133.548	892.618

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

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

	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Część długoterminowa kredytów, pożyczek i obligacji:		
Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	220.003	220.011
Obligacje seria 0422 (PLGTC0000292)	-	43.564
„Zielone obligacje” seria 2027-2030 (HU0000360102)	508.882	501.232
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	254.444	-
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268)	2.303.872	-
Kredyt Santander (Globis Poznań)	73.432	75.323
Kredyt Santander (Korona Business Park)	-	187.227
Kredyt Santander (Pixel)	85.676	-
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	93.376	95.411
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	44.013	-
Kredyt Pekao (Sterlinga)	65.874	-
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	-	786.380
Kredyt PKO BP (Artico)	60.025	61.551
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	517.004	554.929
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	189.439	191.713
Kredyt Santander (Francuska)	83.939	-
Kredyt OTP (Centre Point)	215.462	220.874
Kredyt CIB (Metro)	-	55.862
Kredyt OTP (Duna)	167.086	171.288
Kredyt Erste (HBK)	49.919	-
Kredyt Erste (Váci Greens D)	110.610	-
Kredyt OTP (Ericsson/evosoft Hungary)	370.632	-
Kredyt Erste (V188)	75.169	-
Kredyt UniCredit Bank (Pillar)	204.093	63.306
Kredyt Erste (GTC House)*	-	65.512
Kredyt Erste (19 Avenue)*	-	94.677
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)*	-	244.741
Kredyt Intesa Bank (Ada)	-	252.813
Kredyt OTP (BBC)*	-	93.127
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)*	-	158.944
Kredyt Banca Transilvania (Cascade)	-	16.415
Kredyt Alpha Bank (Premium)	-	62.120
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	-	240.943
Kredyt UniCredit (ABC I)	-	83.066
Kredyt UniCredit (ABC II)	-	86.855
Kredyt Zagrabecka Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	187.632	193.822
Kredyt Erste (Matrix)	-	98.483
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących	40.315	39.360
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(42.284)	(31.556)
Razem	5.878.613	4.927.993

* Reklasyfikowano do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

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

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.

Ponadto, wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, które były finansowane przez pożyczkodawcę 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.

Obligacje (2022-2023) są denominowane w PLN. „Zielone obligacje” (2027-2030) oraz „zielone obligacje” (2028-2031) są denominowane w HUF. Wszystkie inne kredyty bankowe i obligacje są denominowane w EUR.

Na dzień 30 września 2021 roku Grupa spełnia kowenanty finansowe określone w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji (włączając w to nowo wyemitowane obligacje opisane w nocie 1)

Zmiany w długoterminowych kredytach i pożyczkach oraz obligacjach za okresy zakończone 30 września 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku przedstawiały się następująco:

	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Saldo na początek okresu (bez uwzględnienia odroczonego kosztów zadłużenia)	5.852.167	5.165.518
Wypłaty*	3.180.660	1.274.800
Spląty	(2.639.524)	(996.938)
Reklasyfikowane do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	(663.615)	-
Kredyt bankowy związany z nabyciem GTC Univerzum Projekt Kft. – poprzednio Winmark Kft. (nota 1)	263.366	-
Zmiana naliczonych odsetek	22.134	(324)
Różnice kursowe	45.248	409.111
Saldo na koniec okresu (bez uwzględnienia odroczonego kosztów zadłużenia)	6.060.436	5.852.167

* Włączając obligacje wyemitowane przez GTC Aurora Luxembourg S.A. w wysokości 497 milionów EUR (dalsze szczegóły w nocie 1).

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

Spłata długoterminowego zadłużenia kształtuje się następująco (w milionach PLN)
(kwoty nie są dyskontowane):

	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Pierwszy rok	314	1.006
Drugi rok	937	974
Trzeci rok	596	941
Czwarty rok	705	1.255
Piąty rok	3.480	715
Kolejne okresy	1.096	1.348
Razem:	7.128	6.239

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

15. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo użytkowania gruntów

Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują opłaty leasingowe za grunty w wieczystym użytkowaniu gruntów pod nieruchomości inwestycyjne (ukończone, w budowie i grunty) oraz grunty mieszkaniowe.

Prawa użytkowania wieczystego gruntów na dzień 30 września 2021 roku przedstawiały się następująco:

Kraj	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Polska	48.854	97.875	-	-	146.729
Rumunia	29.488	-	-	-	29.488
Serbia*	-	-	-	-	-
Chorwacja	-	-	5.152	-	5.152
Bułgaria	-	-	-	102	102
Węgry	-	-	-	120	120
Saldo na 30 września 2021 roku <i>(niebadane)</i>	78.342	97.875	5.152	222	181.591

* Reklasyfikowane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży

Prawa użytkowania wieczystego gruntów na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiały się następująco:

Kraj	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Polska	49.480	101.622	-	-	151.102
Rumunia	28.663	-	-	-	28.663
Serbia	17.190	-	-	-	17.190
Chorwacja	-	-	5.261	-	5.261
Bułgaria	-	-	-	605	605
Węgry	-	-	-	341	341
Saldo na 31 grudnia 2020 roku <i>(badane)</i>	95.333	101.622	5.261	946	203.162

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

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

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 30 września 2021 roku przedstawiały się następująco:

Kraj	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Grunty przeznaczone pod budowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod budowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem	Stopa dyskontowa
Polska	48.854	92.602	-	-	141.456	4,2%
Rumunia	29.488	-	-	-	29.488	5,7%
Serbia*	-	-	-	-	-	7,6%
Chorwacja	-	-	5.536	-	5.536	4,4%
Bułgaria	-	-	-	148	148	4,5%
Węgry	-	-	-	80	80	3,9%
Saldo na 30 września 2021 roku (niebadane)	78.342	92.602	5.536	228	176.708	

* Reklasyfikowane do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiały się następująco:

Kraj	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Grunty przeznaczone pod budowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod budowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem	Stopa dyskontowa
Polska	49.480	96.923	-	-	146.403	4,2%
Rumunia	28.663	-	-	-	28.663	5,7%
Serbia	17.186	-	-	-	17.186	7,6%
Chorwacja	-	-	5.639	-	5.639	4,4%
Bułgaria	-	-	-	489	489	4,5%
Węgry	-	-	-	305	305	3,9%
Saldo na 31 grudnia 2020 roku (badane)	95.329	96.923	5.639	794	198.685	

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

Zmiany wartości prawa użytkowania gruntów za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku przedstawiały się następująco:

	2021	2020
Saldo na początek okresu	203.162	195.596
Rozpoznanie/(wyksięgowanie) aktywów z tytułu prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(3.389)	427
Amortyzacja prawa do użytkowania wieczystego gruntów	(1.547)	(2.471)
Wcześniejsza wpłata opłat z tytułu prawa do użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym	(1.269)	-
Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(17.254)	-
Różnice kursowe	1.888	9.610
Saldo na koniec okresu	181.591	203.162

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku przedstawiały się następująco:

	2021	2020
Saldo na początek okresu	198.685	197.722
Rozpoznanie/(wyksięgowanie) zobowiązań z tytułu leasingu dla gruntów w użytkowaniu wieczystym	(3.389)	427
Płatności z tyt. użytkowania wieczystego	(2.348)	(720)
Zmiana stanu rezerw	4.413	(6.000)
Zmiana naliczonych odsetek	(4.850)	5.938
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	(17.254)	-
Różnice kursowe	1.451	1.318
Saldo na koniec okresu	176.708	198.685

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

16. Aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

Istotny wzrost salda aktywów przeznaczonych do sprzedaży jest związany z planowaną sprzedażą spółek zlokalizowanych w Serbii (szczegóły opisano w nocie 1) oraz reklasyfikacją gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową w Rumunii o wartości 9.975 PLN (2.153 EUR). (Zaliczkę na poczet sprzedaży tego gruntu w kwocie 1.080 EUR otrzymano 23 marca 2021 roku i na dzień 30 września 2021 roku została przeklasyfikowana do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży).

Na kwotę aktywów przeznaczonych do sprzedaży (zbycie grupy spółek w Serbii) na dzień 30 września 2021 roku składają się poniższe pozycje:

Spółka	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Razem
Atlas Centar	495.368	22.905	2.196	520.469
Demo Invest	287.462	13.408	2.784	303.654
GTC BBC	179.358	5.569	2.029	186.956
GTC Business Park	175.402	12.407	338	188.147
GTC MRN	118.982	10.294	839	130.115
CRV	-	1.654	1.997	3.651
Saldo na 30 września 2021 roku	1.256.572	66.237	10.183	1.332.992

Na dzień 30 września 2021 roku aktywa przeznaczone do sprzedaży obejmują aktywa spółek w Serbii w kwocie 1.332.992 PLN, a także grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w Rumunii w kwocie 13.125 PLN, w tym grunt o wartości 3.150 PLN, który został zreklasyfikowany na 31 grudnia 2020 roku.

Kwota zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży (zbycie grupy spółek w Serbii) na dzień 30 września 2021 roku obejmuje poniższe pozycje:

Spółka	Zobowiązania leasingowe	Kredyty bankowe	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Razem
Atlas Centar	4.281	248.365	15.520	8.492	276.658
Demo Invest	5.217	160.956	10.382	6.273	182.828
GTC BBC	3.308	94.131	1.010	2.154	100.603
GTC Business Park	4.448	95.952	13.093	5.193	118.686
GTC MRN	-	66.232	10.457	3.270	79.959
CRV	-	-	-	815	815
Saldo na 30 września 2021 roku	17.254	665.636	50.462	26.197	759.549

17. Przedpłaty oraz czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Saldo przedpłat oraz czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów wzrosło z 16.632 PLN do 55.062 PLN w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku.

Główna część wzrostu dotyczy działalności inwestycyjnej związanej z projektem Pillar.

18. Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Saldo gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wzrosło o kwotę 74.888 PLN do 121.470 PLN na dzień 30 września 2021 roku z 46.582 PLN na dzień 31 grudnia 2020 roku, co w największym stopniu spowodowane było nabyciem nowego gruntu na Węgrzech o wartości 58.265 PLN (12.800 EUR) oraz reklasyfikacją gruntu w Rumunii o wartości 25.022 PLN (5.500 EUR) z nieruchomości inwestycyjnych do gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Wzrost został częściowo skompensowany reklasyfikacją gruntu w Rumunii do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w wysokości 9.797 PLN (2.153 EUR).

19. COVID-19

Pandemia Covid-19 wywołała falę istotnych niekorzystnych skutków dla światowej gospodarki, w tym wyraźną recesję. Ograniczenia i zamknięcia spowodowały niespotykany dotychczas zastój światowej działalności gospodarczej: konsumenci zostali w domu, firmy straciły dochody i zwolniły pracowników - co w konsekwencji doprowadziło do wzrostu bezrobocia. Aby złagodzić skutki ekonomiczne pandemii, Unia Europejska i rządy krajowe wdrożyły pakiety ratunkowe, a Europejski Bank Centralny wsparł politykę pieniężną. Jednak zakres i czas trwania pandemii oraz ewentualne przyszłe środki niezbędne do jej powstrzymania są nadal niemożliwe do przewidzenia. W ciągu 2020 roku oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 roku zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność rynku w połączeniu ze zwiększoną zmiennością na rynkach finansowych spowodowała spadek przychodów z czynszu, spadek wartości aktywów Grupy, a także wpłynęła na możliwość spełniania przez spółki warunków umów kredytowych.

19. COVID-19 (ciąg dalszy)

ZAMKNIĘCIE I PONOWNE OTWARCIE CENTRÓW HANDLOWYCH GRUPY

Na skutek rozwoju pandemii COVID-19 samorzady w wielu krajach, w których Grupa prowadzi działalność wdrożyły rygorystyczne środki dotyczące otwarcia centrów handlowych. Najemcy centrów handlowych za wyjątkiem tych, którzy sprzedają towary pierwszej potrzeby oraz oferują sprzedaż wyłącznie z odbiorem osobistym lub w dostawie, nie mogli otwierać swoich sklepów/restauracji, w zależności od kraju, w okresie 3-5 miesięcy w 2020 roku oraz średnio przez 3 miesiące w ciągu dziewięciu miesięcy 2021 roku. Działania podejmowane przez rządy poszczególnych krajów mają i będą mieć wpływ na naszą działalność. Dodatkowo, nawet w rejonach, gdzie nie było przymusowego zamknięcia lub pozwolono na ponowne otwarcie sklepów, nie wszyscy najemcy centrów handlowych chcieli ponownie rozpocząć działalność.

OBNIŻKI CZYNSZÓW ORAZ ŚCIAĞALNOŚĆ NALEŻNOŚCI

Rządy państw, w których Grupa prowadzi działalność, przyjęły przepisy mające na celu zapewnienie pomocy najemcom, takiej jak wakacje czynszowe w okresie zamknięcia centrów w Polsce lub udzielenie pomocy finansowej przez państwo, polegającej na pokryciu części kosztów ich działalności przez okres obowiązywania ograniczeń. Po ponownym otwarciu centrów handlowych Grupa prowadziła aktywny dialog z najemcami dotyczący możliwości regulowania przez nich zobowiązań, opłat za usługi, jak również warunków innych rodzajów wsparcia. Grupa wdrożyła wielotorowe środki pomocy mających na celu wspieranie najemców i zachęcanie klientów do zakupów, takich jak obniżki czynszu, umożliwienie płatności czynszu w ratach, rezygnacja z odsetek za zwłokę i rezygnacja z opłat za usługi.

Finansowy wpływ COVID-19 na zysk brutto z działalności operacyjnej wyniósł w 2020 roku 65.200 PLN (14.700 EUR). W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku poszczególne kraje, takie jak Chorwacja oraz Serbia złagodziły swoje ograniczenia dotyczące handlu, co spowodowało, że centra handlowe działające w tych krajach zanotowały wzrost zysku brutto z działalności operacyjnej w wysokości 5.000 PLN (1.100 EUR) w porównaniu do takiego samego okresu w 2020 roku. Zamknięcie oraz pakiety pomocowe dla najemców w Polsce oraz Bułgarii nadal miały negatywny wpływ na działalność galerii handlowych w rezultacie powodując zmniejszenie o 9.600 PLN (2.100 EUR) zysku brutto z działalności operacyjnej w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku w porównaniu do takiego samego okresu w 2020 roku.

19. COVID-19 (ciąg dalszy)

W dniu 23 lipca 2021 roku, w Polsce, weszła w życie nowelizacja ustawy dotyczącej szczególnych rozwiązań związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych zakaźnych chorób i wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (art. 15ze), która reguluje prawne relacje pomiędzy najemcami oraz właścicielami galerii dotyczące rozliczeń za okres ustawowego zamknięcia lokali (tzw. lockdown) (wprowadzając nowe sposoby rozliczeń pomiędzy najemcami i właścicielami, w których najemcy płacą 20% czynszu w trakcie lockdownu oraz 50% w okresie trzech miesięcy następujących po okresie lockdownu). Zgodnie z oceną Zarządu wpływ powyższych regulacji na poprzednie okresy będzie nieistotny. Nowe uregulowania wprowadzają plan działania w przypadku przyszłych lockdownów i mogą mieć istotny wpływ na przychody Grupy z sektora centrów handlowych w przypadku wprowadzenia kolejnych potencjalnych lockdownów w Polsce.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Zwiększona niepewność i zmienność na rynkach finansowych miała negatywny wpływ na nieruchomości inwestycyjne Grupy w trakcie 2020 roku, a ponadto może znaleźć odzwierciedlenie w przyszłych wycenach aktywów, a także może wpłynąć na spełnianie przez Grupę warunków umów o finansowanie dłużne (kovenantów).

Mimo tego, na 30 września 2021 roku Spółka otrzymała listy od zewnętrznych rzeczoznawców potwierdzające, że wartość rynkowa dla przeważającej części aktywów na 30 września 2021 roku pozostaje bez zmian w porównaniu z wyceną na 30 czerwca 2021 roku. Zmiany w wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie wynikają z postępującego zaawansowania prac budowlanych.

Nie występuje istotna niepewność odnośnie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Chociaż dokładny efekt COVID-19 jest nieznany, oczywistym jest, że stwarza on znaczne ryzyko zmniejszenia dochodów, wzrostu stóp kapitalizacji, wzrostu kosztów windykacji i wystąpienia zmienności kursów walutowych.

19. COVID-19 (ciąg dalszy)

PŁYNNOŚĆ FINANSOWA

W trakcie pandemii COVID-19 Grupa podjęła natychmiastowe kroki w celu zachowania wysokiego poziomu płynności finansowej w świetle niepewności co do jej wpływu. Kroki te obejmowały analizę kosztów operacyjnych i wydatków inwestycyjnych, a także decyzję o zatrzymaniu zysku za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku w Spółce oraz rekomendację o niewypłaceniu dywidendy za rok zakończony 31 grudnia 2020. Według stanu na dzień 30 września 2021 roku Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 424.364 PLN (91.598 EUR). Grupa przeprowadziła testy warunków skrajnych, które wskazały, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w kolejnych 12 miesiącach od daty publikacji niniejszego sprawozdania finansowego.

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

20. Podatki

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

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

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla potrzeb sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych na dzień 30 września 2021 roku oraz 30 września 2020 roku, środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty składają się z poniższych pozycji:

	30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
Środki pieniężne w banku oraz gotówka	424.364	629.578
Środki pieniężne w banku związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	38.768	-
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty na koniec okresu	463.132	629.578

22. Kapitał i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 2021 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

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

AKCJE FANTOMOWE

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Grupy są uprawnieni do otrzymania akcji fantomowych („phantom shares”). Spółka stosuje model dwumianowy do oceny wartości godziwej akcji fantomowych. Dane wejściowe obejmują datę wyceny, cenę wykonania i datę wygaśnięcia.

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

Na dzień 30 września 2021 roku wyemitowane akcje fantomowe przedstawiały się jak poniżej:

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
6,11	-	801.200	801.200
6,31	2.600.000	1.320.000	3.920.000
Razem	2.600.000	2.121.200	4.721.200

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

Ostatni rok wykonania	Liczba akcji fantomowych
2021	100.000
2023	4.621.200
Razem	4.721.200

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

23. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
Zysk/(Strata) netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	146.527.000	(76.403.000)	51.600.000	75.834.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	485.555.122	485.555.122	485.555.122	485.555.122
Zysk/(Strata) na jedną akcję (PLN)	0,30	(0,16)	0,11	0,16

Na dzień 30 września 2021 roku oraz 30 września 2020 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

24. Zobowiązania inwestycyjne, aktywa oraz zobowiązania warunkowe – zmiany

Nie wystąpiły istotne zmiany w odniesieniu do zobowiązań inwestycyjnych oraz zobowiązań warunkowych, z wyjątkiem niektórych aktywów warunkowych w formie gwarancji dotyczących najmu oraz zabezpieczeń udzielanych przez Sprzedającego w związku z zakupem nowych aktywów na Węgrzech.

25. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 27 października 2021 roku Spółka oraz Pan Robert Snow zawarli porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę na stanowisku członka Zarządu Spółki oraz GTC Real Estate Development Hungary Zrt. Rezygnacja została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w dniu 28 października 2021 roku.

W dniu 29 października 2021 roku Spółka podpisała pierwszą umowę niezabezpieczonego kredytu odnawialnego na kwotę 75 milionów EUR. Umowa została zawarta z konsorcjum czterech banków.

26. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 15 listopada 2021 roku.

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”), której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A, na które składają się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 września 2021 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

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

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

Zakres przeglądu

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

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

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

Wniosek

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

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

**w imieniu której biegły rewident
dokonał przeglądu sprawozdania finansowego**

Krzysztof Maksymik
Biegły Rewident nr ewid. 11380

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

Warszawa, dnia 15 listopada 2021 r.



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA

30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

**WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

AKTYWA	Nota	30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2020 <i>(badane)</i>
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	5	4.495.302	4.757.439
Rzeczowe aktywa trwałe		764	1.015
		4.496.066	4.758.454
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe		1.533	1.029
Należności z tyt. podatku VAT		28	-
Należności z tyt. podatku dochodowego		56	-
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		7.959	498
Depozyty krótkoterminowe		176	97
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		58.514	331.509
		68.266	333.133
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	6	574.146	-
AKTYWA RAZEM		5.138.478	5.091.587

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

PASYWA	Nota	30 września 2021	31 grudnia 2020
		<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	9	48.556	48.556
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.448.771	2.448.771
Inne kapitały rezerwowe		(183.261)	(183.261)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(85.639)	(50.722)
Różnice kursowe z przeliczenia		907.246	888.045
Zyski zatrzymane		1.414.317	1.267.790
Kapitał własny razem		4.549.990	4.419.179
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	434.001	480.124
Instrumenty pochodne		17.378	16.710
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	78.806	65.530
		530.185	562.364
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	48.660	98.083
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy		9.643	11.892
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		-	69
		58.303	110.044
PASYWA RAZEM		5.138.478	5.091.587

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu zarządzania	11	10.127	10.600	3.339	3.625
Przychody finansowe	11	62.005	68.156	20.802	21.679
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych		122.640	-	64.810	78.734
Pozostałe przychody		1.137	4	865	-
Przychody operacyjne razem		195.909	78.760	89.816	104.038
Koszty działalności operacyjnej	4	(17.554)	(16.646)	(7.500)	(6.075)
Udział w stratach jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych		-	(41.707)	-	-
Koszty finansowe		(14.631)	(26.292)	(4.891)	(7.150)
Strata z tytułu różnic kursowych netto		(1.993)	(51.358)	(17.509)	(11.031)
Pozostałe koszty		(2.452)	(2.442)	(1.494)	(787)
Koszty operacyjne razem		(36.630)	(138.445)	(31.394)	(25.043)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		159.279	(59.685)	58.422	78.995
Podatek dochodowy	8	(12.752)	(16.718)	(6.822)	(3.161)
Zysk (strata) za okres		146.527	(76.403)	51.600	75.834
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN) – podstawowy i rozwodniony	10	0,30	(0,16)	0,11	0,16

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
Zysk (strata) za okres	146.527	(76.403)	51.600	75.834
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(36.709)	(11.786)	(13.605)	(10.378)
Podatek dochodowy	1.792	1.628	838	8.740
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(34.917)	(10.158)	(12.767)	(1.638)
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	19.201	263.241	109.376	57.916
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	<i>(15.716)</i>	<i>253.083</i>	<i>96.609</i>	<i>56.278</i>
Łączne całkowite dochody	130.811	176.680	148.209	132.112

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2021 roku (badane)	48.556	2.448.771	(183.261)	(50.722)	888.045	1.267.790	4.419.179
Inne całkowite dochody	-	-	-	(34.917)	19.201	-	(15.716)
Zysk za okres zakończony 30 września 2021 roku	-	-	-	-	-	146.527	146.527
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(34.917)	19.201	146.527	130.811
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na 30 września 2021 roku (niebadane)	48.556	2.448.771	(183.261)	(85.639)	907.246	1.414.317	4.549.990

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2020 roku (badane)	48.556	2.448.771	(154.854)	(19.893)	532.530	1.593.413	4.448.523
Inne całkowite dochody	-	-	-	(10.158)	263.241	-	253.083
Strata za okres zakończony 30 września 2020 roku	-	-	-	-	-	(76.403)	(76.403)
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(10.158)	263.241	(76.403)	176.680
Inne	-	-	(28.274)	-	-	-	(28.274)
Saldo na 30 września 2020 roku (niebadane)	48.556	2.448.771	(183.128)	(30.051)	795.771	1.517.010	4.596.929

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	159.279	(59.685)
Korekty o pozycje:		
Udział w stracie/(zysku) jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	(122.640)	41.707
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	1.993	51.358
Przychody finansowe	(62.005)	(68.156)
Koszty finansowe	14.631	26.292
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych	-	(1.548)
Amortyzacja	282	243
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami	(8.460)	(9.789)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(7.816)	(947)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(2.349)	(3.013)
Otrzymane dywidendy	-	356.486
Odsetki otrzymane	220	6.004
Odsetki zapłacone	(6.238)	(23.138)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(24.643)	325.603
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(69)	-
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej	(24.712)	325.603
PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na środki trwałe	(36)	(208)
Podwyższenie kapitału w spółkach zależnych	(185.128)	-
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	(7.972)
Pożyczki udzielone	(97.152)	(104.554)
Spląty pożyczek	131.351	7.285
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(150.965)	(105.449)

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych oraz wykup obligacji	(110.576)	(455.867)
Pożyczki otrzymane	16.534	-
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(78)	(97)
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	(94.120)	(455.964)
Różnice kursowe z przeliczenia netto	(3.198)	18.458
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(272.995)	(217.352)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	331.509	523.314
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	58.514	305.962

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 września 2021 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest spółka GTC Holding Zrt., która posiada bezpośrednio i pośrednio 320.466.380 akcji GTC S.A., uprawniających do 320.466.380 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 66% kapitału akcyjnego GTC S.A. i uprawniających do 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.. GTC Holding Zrt. posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 4,51% kapitału zakładowego Emitenta i uprawniających do 4,51% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. oraz pośrednio (tj. poprzez GTC Dutch Holdings B.V.) posiada 298.575.091 akcji Spółki, uprawniających do 298.575.091 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 61,49% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 61,49% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM:

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

W dniu 21 maja 2021 roku GTC podpisało umowę kupna-sprzedaży dotyczącą sprzedaży całego kapitału zakładowego jednostek zależnych w Serbii: Atlas Centar d.o.o. Beograd („Atlas Centar”), Demo Invest d.o.o. Novi Beograd („Demo Invest”), GTC BBC d.o.o. („BBC”), GTC Business Park d.o.o. Beograd („Business Park”), GTC Medjunarodni Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd („GTC MRN”) oraz Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd („CRV”). Zgodnie z umową, cena zakupu zostanie wyliczona na podstawie wartości przedsiębiorstwa bazującej na wartości nieruchomości wynoszącej około 267,6 miliona EUR. Oczekuje się, że transakcja zostanie sfinalizowana w trakcie IV kwartału 2021 roku po spełnieniu określonych warunków zawieszających, w tym uzyskaniu przez kupującego finansowania nabycia.

W czerwcu 2021 roku GTC dokonało podwyższenia kapitału zakładowego w spółce GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. w łącznej kwocie 40.700 EUR.

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

W dniu 8 czerwca 2021 roku dwie agencje ratingowe przyznały GTC rating korporacyjny (CFR) - Moody's Investors Service ("Moody's") na poziomie Ba1 oraz Fitch Ratings („Fitch”) na poziomie BBB-. Perspektywa przyznanego ratingu korporacyjnego jest pozytywna (Moody's) oraz stabilna (Fitch). Po zakończeniu emisji uprzywilejowanych niezabezpieczonych zielonych obligacji o stałym oprocentowaniu oraz wartości emisji 500 milionów EUR i zapadalności w 2026 roku, wspomniane agencje ratingowe przyznały rating dla tej emisji na tym samym poziomie co rating korporacyjny. Obligacje zostały wyemitowane przez spółkę GTC Aurora Luxembourg S.A., jednostkę całkowicie zależną od Spółki, i będą gwarantowane przez GTC.

W dniu 29 czerwca 2021 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy przyjęło uchwałę dotyczącą podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 20% bieżącej wartości kapitału zakładowego. Zarząd Spółki ma sześć miesięcy od daty podjęcia uchwały na sfinalizowanie transakcji objęcia akcji.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (nota 5 do sprawozdania finansowego za 2020 rok) poza zmianami do standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2021 roku:

- Zmiany w MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 Reforma referencyjnych stóp procentowych (stawek referencyjnych) – Faza 2 (opublikowane 27 sierpnia 2020). Zmiany te uzupełniają zmiany z 2019 roku (Faza 1) i skupiają się na wpływie na jednostki, gdzie obowiązujące stopy procentowe są zastępowane nowymi stopami referencyjnymi w wyniku tej reformy.
- Zmiany w MSSF 4 *Umowy ubezpieczeniowe* – odroczenie MSSF 9 (opublikowane 25 czerwca 2020).

Spółka nie spodziewa się istotnego wpływu powyższych zmian na swoje śródroczne skrócone 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.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

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

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

Na dzień 30 września 2021 roku kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 10 milionów PLN.

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

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

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

Za wyjątkiem opisanych powyżej zmian, zasady rachunkowości oraz metodologia zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (opisane zostały w notcie 5 do sprawozdania finansowego za 2020 rok), które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 22 marca 2021 roku. Nie wprowadzono żadnych zmian oraz nie dokonano korekt w stosunku do danych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym za 2020 rok i za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku. Nie dokonano istotnych zmian w szacunkach księgowych w stosunku do informacji przedstawionych w sprawozdaniu finansowym za rok 2020.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

3. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

Jednostki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine Investments Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine Investments Sp. z o.o. s.k.a. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. ("Riverside") (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	Vaci Ut 81-85 Kft.	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	Vaci Ut 81-85 Kft.	Węgry	100%	100%
Spiral I. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%

(1) W trakcie likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC White House Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Future Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Globe Office Investments Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Office Planet Kft (3)	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Halsey Investments Sp. z.o.o. (4)	GTC Hungary	Polska	100%	-
GTC Univerzum Projekt Kft. (poprzednio Winmark Kft.) (4)	GTC Hungary	Węgry	100%	-
GTC Origine Investments Pltd ("GTC Origine") (3)	GTC S.A.	Węgry	100%	-
GTC HBK Project Kft. (3)	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC VI188 Property Kft. (3)	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC FOD Property Kft. (3)	GTC Origine	Węgry	100%	-
G-Delta Adrssy Ltd (4)	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC KLZ 7-10 Kft (3)	GTC Origine	Węgry	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%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	100%	100%
GTC Matrix d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Seven Gardens d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Cascade Building S.R.L	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L. (2)	GTC S.A.	Rumunia	-	100%
Fajos S.R.L. (2)	GTC S.A.	Rumunia	-	100%
City Gate S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Rose Park SRL	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Deco Intermed S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66,7%	66,7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66,7%	66,7%

(1) W trakcie likwidacji

(2) Zlikwidowana

(3) Nowo utworzona spółka zależna

(4) Nabyta

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GOC EAD (3)	GTC S.A.	Bułgaria	100%	-
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd (5)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o. Beograd (5)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Demo Invest d.o.o. Novi Beograd (5)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o. Beograd (5)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC BBC d.o.o (5)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Aurora Luxembourg S.A. (3)	GTC S.A.	Luksemburg	100%	-
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC (6)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	-	100%
Europort Ukraine LLC (6)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	-	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC (6)	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	-	100%

(3) Nowo utworzona spółka zależna

(5) GTC S.A. posiada 100% udziałów poprzez Office Planet Kft., której GTC S.A. jest 100% właścicielem. Office Planet Kft. posiada 70% udziałów w spółkach.

(6) Sprzedana

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

4. Koszty działalności operacyjnej

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
Koszty działalności operacyjnej	17.554	18.194	7.500	5.823
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji (*)	-	(1.548)	-	252
	17.554	16.646	7.500	6.075

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

5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

<i>30 września 2021</i>	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.272.274	458.003	1.730.277
Bułgaria	324.968	79.068	404.036
Węgry (2)	552.145	709.464	1.261.609
Serbia (3)	16.747	189.059	205.806
Chorwacja	257.163	202.960	460.123
Rumunia (4)	352.146	74.220	426.366
Pozostałe	-	6.313	6.313
Luksemburg	772	-	772
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	2.776.215	1.719.087	4.495.302

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

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

- (1) Wzrost salda spowodowany jest przede wszystkim wynikami spółek zależnych oraz deprecjacją złotego polskiego.
- (2) Wzrost salda spowodowany jest przede wszystkim podwyższeniem kapitału zakładowego w spółce zależnej na Węgrzech (185 miliony złotych) oraz deprecjacją złotego polskiego.
- (3) Spadek salda spowodowany jest głównie reklasyfikacją udziałów oraz pożyczek związanych z planowaną sprzedażą spółek zależnych opisaną w notcie 1 do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 6).
- (4) Spadek salda spowodowany jest przede wszystkim spłatą udzielonych pożyczek (30,5 miliona złotych) oraz wynikami spółek zależnych (9,4 milionów złotych) skompensowane deprecjacją złotego polskiego.

Na dzień 30 września 2021 roku inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych. Udziały w spółkach z siedzibą na Węgrzech zostały skorygowane o sumę inwestycji w spółki zależne w Serbii przez spółki zależne na Węgrzech.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku
(w tysiącach PLN)

6. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

W związku z planowaną sprzedażą spółek zlokalizowanych w Serbii (szczegóły opisano w nocie 1) dokonano reklasyfikacji aktywów związanych z tą sprzedażą (udziały w jednostkach zależnych oraz udzielone pożyczki), które na 30 września 2021 roku zaprezentowano jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Na kwotę aktywów przeznaczonych do sprzedaży (zbycie grupy spółek w Serbii) na dzień 30 września 2021 roku składają się poniższe pozycje:

Spółka	Udziały	Pożyczki	Razem
Atlas Centar	175.772	31.741	207.513
Demo Invest	108.354	12.837	121.191
GTC BBC	85.409	37.245	122.654
GTC Business Park	69.459	-	69.459
GTC MRN	46.677	3.481	50.158
CRV	3.171	-	3.171
Saldo na 30 września 2021 roku (niebadane)	488.842	85.304	574.146

7. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 września 2021 roku (niebadane)	31 grudnia 2020 roku (badane)
Obligacje PLN 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	224.145	222.038
Obligacje 0321 (PLGTC0000276)	-	95.697
Obligacje 0422 (PLGTC0000292)	44.518	43.910
Pożyczki od jednostek zależnych i współzależnych	215.417	219.122
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(1.419)	(2.560)
RAZEM	482.661	578.207

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

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

	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje 0422 (PLGTC0000292)	44.518	346
Obligacje PLN 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	4.142	2.040
Obligacje 0321 (PLGTC0000276)	-	95.697
RAZEM	48.660	98.083

	30 września 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje PLN 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	220.003	219.998
Obligacje 0422 (PLGTC0000292)	-	43.564
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	215.417	219.122
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(1.419)	(2.560)
RAZEM	434.001	480.124

8. Opodatkowanie

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

8. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

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

9. Kapitał podstawowy

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 2021 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

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

10. Zysk na jedną akcję

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

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2020 <i>(niebadane)</i>
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	146.527.000	(76.403.000)	51.600.000	75.834.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	485.555.122	485.555.122	485.555.122	485.555.122
Zysk / (strata) na jedną akcję (PLN)	0,30	(0,16)	0,11	0,16

Na dzień 30 września 2021 roku oraz 30 września 2020 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

11. Informacja o przychodach od podmiotów powiązanych

Przychody z tytułu zarządzania są tylko przychodami od jednostek powiązanych.

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

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

12. COVID-19

Pandemia Covid-19 wywołała falę istotnych niekorzystnych skutków dla światowej gospodarki, w tym wyraźną recesję. Ograniczenia i zamknięcia spowodowały niespotykany dotychczas zastój światowej działalności gospodarczej: konsumenci zostali w domu, firmy straciły dochody i zwolniły pracowników - co w konsekwencji doprowadziło do wzrostu bezrobocia. Aby złagodzić skutki ekonomiczne pandemii, Unia Europejska i rządy krajowe wdrożyły pakiety ratunkowe, a Europejski Bank Centralny wsparł politykę pieniężną. Jednak zakres i czas trwania pandemii oraz ewentualne przyszłe środki niezbędne do jej powstrzymania są nadal niemożliwe do przewidzenia. W ciągu 2020 roku oraz w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2021 roku zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność rynku w połączeniu ze zwiększoną zmiennością na rynkach finansowych spowodowała spadek przychodów z czynszu, spadek wartości aktywów spółek zależnych, a także wpłynęła na możliwość spełniania przez spółki zależne warunków umów kredytowych.

ZAMKNIĘCIE I PONOWNE OTWARCIE CENTRÓW HANDLOWYCH

Na skutek rozwoju pandemii COVID-19 samorządy w wielu krajach, w których Grupa prowadzi działalność wdrożyły rygorystyczne środki dotyczące otwarcia centrów handlowych. Najemcy centrów handlowych za wyjątkiem tych, którzy sprzedają towary pierwszej potrzeby oraz oferują sprzedaż wyłącznie z odbiorem osobistym lub w dostawie, nie mogli otwierać swoich sklepów/restauracji, w zależności od kraju, w okresie 3-5 miesięcy w 2020 roku oraz średnio 3 miesiące w ciągu dziewięciu miesięcy 2021 roku. Działania podejmowane przez rządy poszczególnych krajów mają i będą mieć wpływ na naszą działalność. Dodatkowo, nawet w rejonach, gdzie nie było przymusowego zamknięcia lub pozwolono na ponowne otwarcie sklepów, nie wszyscy najemcy centrów handlowych chcieli ponownie rozpocząć działalność.

12. COVID-19 (ciąg dalszy)

OBNIŻKI CZYNSZÓW ORAZ ŚCIAĞALNOŚĆ NALEŻNOŚCI

Rządy państw, w których Grupa prowadzi działalność, przyjęły przepisy mające na celu zapewnienie pomocy najemcom, takiej jak wakacje czynszowe w okresie zamknięcia centrów w Polsce lub udzielenie pomocy finansowej przez państwo, polegającej na pokryciu części kosztów ich działalności przez okres obowiązywania ograniczeń. Po ponownym otwarciu centrów handlowych Grupa prowadziła aktywny dialog z najemcami dotyczący możliwości regulowania przez nich zobowiązań, opłat za usługi, jak również warunków innych rodzajów wsparcia. Grupa wdrożyła wielotorowe środki pomocy mających na celu wspieranie najemców i zachęcanie klientów do zakupów, takich jak obniżki czynszu, umożliwienie płatności czynszu w ratach, rezygnacja z odsetek za zwłokę i rezygnacja z opłat za usługi. Finansowy wpływ COVID-19 na zysk brutto z działalności operacyjnej Grupy wyniósł w 2020 roku 65.200 PLN (14.700 EUR).

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku poszczególne kraje, takie jak Chorwacja oraz Serbia złagodziły swoje ograniczenia dotyczące handlu, co spowodowało, że centra handlowe działające w tych krajach zanotowały wzrost zysku brutto z działalności operacyjnej Grupy w wysokości 5.000 PLN (1.100 EUR) w porównaniu do takiego samego okresu w 2020 roku. Zamknięcie oraz pakiety pomocowe dla najemców w Polsce oraz Bułgarii nadal miały negatywny wpływ na działalność galerii handlowych w rezultacie powodując zmniejszenie o 9.600 PLN (2.100 EUR) zysku brutto z działalności operacyjnej Grupy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 roku w porównaniu do takiego samego okresu w 2020 roku.

W dniu 23 lipca 2021 roku, w Polsce, weszła w życie nowelizacja ustawy dotyczącej szczególnych rozwiązań związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 oraz innych zakaźnych chorób i wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (art. 15ze), która reguluje prawne relacje pomiędzy najemcami oraz właścicielami galerii dotyczące rozliczeń za okres ustawowego zamknięcia lokali (tzw. lockdown) (wprowadzając nowe sposoby rozliczeń pomiędzy najemcami i właścicielami, w których najemcy płacą 20% czynszu w trakcie lockdownu oraz 50% w okresie trzech miesięcy następujących po okresie lockdownu). Zgodnie z oceną Zarządu wpływ powyższych regulacji na poprzednie okresy będzie nieistotny. Nowe uregulowania wprowadzają plan działania w przypadku przyszłych lockdownów i mogą mieć istotny wpływ na przychody Grupy z sektora centrów handlowych w przypadku wprowadzenia kolejnych potencjalnych lockdownów w Polsce.

12. COVID-19 (ciąg dalszy)

WYCENA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Zwiększona niepewność i zmienność na rynkach finansowych miała negatywny wpływ na nieruchomości inwestycyjne Grupy w trakcie 2020 roku, a ponadto może znaleźć odzwierciedlenie w przyszłych wycenach aktywów, a także może wpłynąć na spełnianie przez Grupę warunków umów o finansowanie dłużne (kovenantów).

Mimo tego, na 30 września 2021 roku Spółka otrzymała listy od zewnętrznych rzeczoznawców potwierdzające, że wartość rynkowa dla przeważającej części aktywów na 30 września 2021 roku pozostaje bez zmian w porównaniu z wyceną na 30 czerwca 2021 roku. Zmiany w wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie wynikają z postępującego zaawansowania prac budowlanych.

Nie występuje istotna niepewność odnośnie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Chociaż dokładny efekt COVID-19 jest nieznany, oczywistym jest, że stwarza on znaczne ryzyko zmniejszenia dochodów, wzrostu stóp kapitalizacji, wzrostu kosztów windykacji i wystąpienia zmienności kursów walutowych.

PŁYNNOŚĆ FINANSOWA

W trakcie pandemii COVID-19 Grupa podjęła natychmiastowe kroki w celu zachowania wysokiego poziomu płynności finansowej w świetle niepewności co do jej wpływu. Kroki te obejmowały analizę kosztów operacyjnych i wydatków inwestycyjnych, a także decyzję o zatrzymaniu zysku za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku w Spółce oraz rekomendację o niewypłacie dywidendy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku. Według stanu na dzień 30 września 2021 roku Spółka posiada środki pieniężne w wysokości 58.514 PLN (12.630 EUR).

Grupa przeprowadziła testy warunków skrajnych, które wskazały że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w kolejnych 12 miesiącach od daty publikacji niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego. Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu złagodzenie wpływu niekorzystnej sytuacji panującej na rynku.

13. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 27 października 2021 roku Spółka oraz Pan Robert Snow zawarli porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę na stanowisku członka Zarządu Spółki oraz GTC Real Estate Development Hungary Zrt. Rezygnacja została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w dniu 28 października 2021 roku.

29 października 2021 roku Spółka podpisała umowę kredytu odnawialnego na maksymalną kwotę 75 milionów EUR. Umowa została zawarta z konsorcjum czterech banków: Erste Group Bank AG, Unicredit Bank Hungary Zrt, Santander Bank Polska S.A. oraz J.P. Morgan AG.

14. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 15 listopada 2021 roku.

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A, na które składają się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 września 2021 roku, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

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

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

Zakres przeglądu

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

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

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

Wniosek

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

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

**w imieniu której biegły rewident
dokonał przeglądu sprawozdania finansowego**

Krzysztof Maksymik
Biegły Rewident nr ewid. 11380

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

Warszawa, dnia 15 listopada 2021 r.