

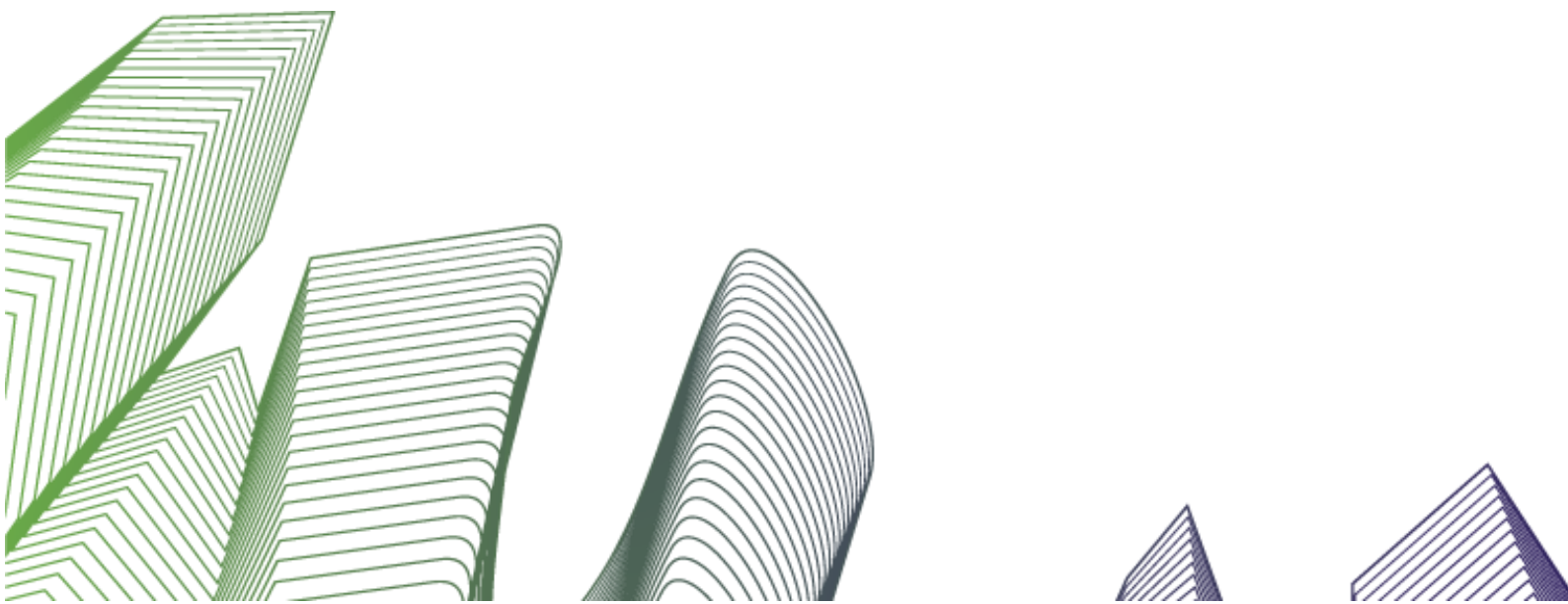
SKONSOLIDOWANY

# RAPORT KWARTALNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A. ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY

## 31 MARCA 2024 R.

Miejsce i data publikacji: Warszawa 28 maja 2024 r.



## SPIS TREŚCI RAPORTU:

01. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r.
02. Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 r.
03. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
04. Niebadane śródroczne skrócone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 r.
05. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM **31 MARCA 2024 R.**

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie .....	5
2. Prezentacja Grupy .....	6
2.1 Ogólne informacje na temat Grupy .....	6
2.2 Główne wydarzenia .....	7
2.3 Struktura organizacyjna Grupy .....	8
2.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy .....	8
3. Wybrane dane finansowe .....	8
4. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych .....	10
4.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne .....	10
4.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne .....	11
4.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami .....	11
4.4 Przegląd skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej .....	11
4.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	12
4.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych .....	14
4.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe .....	14
5. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych .....	16
6. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanych .....	16
7. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji .....	16
8. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej .....	17
9. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe .....	18
10. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych .....	19
11. Terminy i skróty .....	19

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

# 1. Wprowadzenie

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

**GRUPA GTC:**  
Polska, Budapeszt  
Belgrad,  
Bukareszt, Sofia  
i Zagrzeb

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

## PREZENTACJA INFORMACJI FINANSOWYCH

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

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

## ZASTRZEŻENIA

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

Powyższe zastrzeżenia powinny być rozpatrywane w związku z wszelkimi późniejszymi pisemnymi lub ustnymi wypowiedziami prognozującymi, które mogą zostać ogłoszone przez Grupę lub osoby występujące w jej imieniu. Grupa nie podejmuje zobowiązania do przeglądu lub potwierdzenia

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

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 4 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych", oraz w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu jak również w Punkcie 17 "Główne czynniki ryzyka" rocznego skonsolidowanego sprawozdania za rok 2023, Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

## 2. Prezentacja Grupy

### 2.1 Ogólne informacje na temat Grupy

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

Na dzień 31 marca 2024 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wliczając finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wynosiła 10.704,9 zł.

Na dzień 31 marca 2024 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.118,3 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 46 ukończone budynki komercyjne, w tym 40 budynków biurowych i 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 755 tysięcy m kw., poziomie najmu 86% i wartości 8.638,4 zł, co stanowi 85% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- trzy projekty biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu, po ich ukończeniu, około 51 tysięcy m kw. i wartości 351,8 zł, co stanowi 4% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Polsce i na Węgrzech o wartości 58,5 zł) o wartości 743,6 zł, co stanowi 7% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 112,6 zł, co stanowi 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, oraz

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 271,9 zł (zawiera prawa użytkowania gruntów pod zabudowę mieszkaniową o wartości 4,4 zł), co stanowi 3% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

<b>46</b> ukończone budynki	<b>755 200</b> m kw. GLA	<b>3</b> projekty w budowie	<b>744 mln zł</b> grunty przeznaczone pod zabudowę
-----------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	---

Dodatkowo GTC posiada finansowe aktywa trwałe w kwocie 586,6 zł, które głównie zawierają:

- 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych na finansowanie parku technologicznego Kildare Innovation Campus, który obecnie składa się z dziewięciu budynków o powierzchni około 102 tys. m kw. (projekt zajmuje powierzchnię ponad 72 ha z czego 34 ha są niezagospodarowane). Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 31 marca 2024 r. wynosi 512,2 zł, co stanowi 5% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- 34% udziałów w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. , który posiada 4 ukończone budynki komercyjne, w tym 3 budynki biurowe i 1 centrum handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 41 tysięcy m kw. Wartość godziwa tych udziałów wynosi 65,4 zł, co stanowi mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe.

## 2.2 Główne wydarzenia

### FINANSOWANIE

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

W grudniu 2023 r. środki pieniężne zostały przekazane na rachunek powierniczy prowadzony w zewnętrznej kancelarii prawnej w celu nabycia zielonych obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora (zwanymi dalej „obligacjami Aurora”). Prowadzenie transakcji akwizycyjnych powierzono ekspertowi finansowemu (dalej „Broker”). W pierwszym kwartale 2024 roku broker odkupił 4.400 obligacji Aurora o wartości nominalnej 4,4 EUR po koszcie 3,9 EUR i przeniósł je do Grupy GTC. Grupa GTC rozpoznała przychód z tytułu wykupu obligacji Aurora w kwocie 0,5 EUR.

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

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## 2.3 Struktura organizacyjna Grupy

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

- likwidacja Riverside Apartmanok Kft. (jednostka całkowicie zależna od GTC Węgry z siedzibą Na Węgrzech).

## 2.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą

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

### ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU PO 31 GRUDNIA 2023 R.:

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

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

W dniu:

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

## 3. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. i 31 marca 2023 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z *Punktem 4 Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych* oraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. (łącznie z jego notami).

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.



Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte z niebadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 marca 2024 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF. Sprawozdania finansowe spółek z Grupy sporządzone w ich walutach funkcjonalnych są włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN lub euro zgodnie z MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych.

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

	<b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca</b>			
	<b>2024 r.</b>		<b>2023 r.</b>	
	<b>PLN</b>	<b>EUR</b>	<b>PLN</b>	<b>EUR</b>
<b>Skonsolidowany rachunek zysków i strat</b>				
Przychody operacyjne	198,0	45,7	201,2	42,7
Koszty operacyjne	(58,5)	(13,5)	(61,9)	(13,1)
<b>Marża brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>139,5</b>	<b>32,2</b>	<b>139,3</b>	<b>29,6</b>
Koszty sprzedaży	(2,6)	(0,6)	(2,8)	(0,6)
Koszty administracyjne	(19,5)	(4,5)	(18,3)	(3,9)
Strata z aktualizacji wartości aktywów	(24,7)	(5,7)	(13,9)	(3,0)
Przychody/ (koszty) finansowe, netto	(36,8)	(8,5)	(36,1)	(7,6)
<b>Zysk netto</b>	<b>42,4</b>	<b>9,8</b>	<b>54,5</b>	<b>11,6</b>
Podstawowy oraz rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w mln)	0,07	0,02	0,09	0,02
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w mln)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
<b>Skonsolidowane rachunek przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	116,1	26,8	92,4	19,6
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(34,2)	(7,9)	114,4	24,3
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	187,2	43,2	(55,7)	(11,8)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	526,9	122,5	687,5	147,1

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

(w mln)			Na dzień 31 marca 2024 r.		Na dzień 31 grudnia 2023 r.	
			PLN	EUR	PLN	EUR
Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)			8.990,2	2.090,3	9.021,6	2.074,9
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną			685,1	159,3	689,2	158,5
Prawo do użytkowania aktywów (nieruchomości inwestycyjne)			267,5	62,2	173,9	40,0
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową			117,0	27,2	118,3	27,2
Aktywa przeznaczone do sprzedaży			58,5	13,6	59,1	13,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			526,9	122,5	262,6	60,4
Finansowe aktywa trwale wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy			586,6	136,4	587,4	135,1
Pozostałe			551,0	128,1	638,7	146,9
<b>Aktywa łącznie</b>			<b>11.782,8</b>	<b>2.739,6</b>	<b>11.550,8</b>	<b>2.656,6</b>
Zobowiązania długoterminowe			6.045,0	1.405,5	6.278,5	1.444,0
Zobowiązania krótkoterminowe wliczając zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży			870,1	202,3	375,6	86,4
<b>Kapitał własny</b>			<b>4.867,7</b>	<b>1.131,8</b>	<b>4.896,7</b>	<b>1.126,2</b>
Kapitał podstawowy			57,4	12,9	57,4	12,9

## 4. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

### 4.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

#### CZYNNIKI OGÓLNE MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI OPERACYJNE I FINANSOWE

Zarząd uważa, że od zakończenia okresu objętego ostatnim opublikowanym sprawozdaniem finansowym na wyniki działalności Grupy wpłynęły czynniki i trendy rynkowe wymienione poniżej oraz przewiduje, że te czynniki i trendy będą nadal istotnie wpływać na wyniki działalności Grupy w przyszłości.

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

- spowolnienie gospodarcze w krajach CEE i SEE, który może spowolnić gospodarkę w krajach, w których Grupa prowadzi działalność;
- dostępność i koszt finansowania;
- wpływ podaży i popytu na rynku nieruchomości w krajach CEE i SEE;
- wpływ inflacji (wg Eurostatu roczna inflacja w strefie euro w grudniu 2023 r. wyniosła 2,9%);
- wpływ zmian stóp procentowych (jednak 100% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było oparte o stałą stopę procentową lub zabezpieczone / częściowo zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową, SWAPy walutowo-procentowe i CAP);
- wpływ zmian kursów walut (zdecydowana większość umów najmu Grupy zawierana jest w euro i zawiera klauzulę przewidującą pełną indeksację czynszu powiązaną z Europejskim Indeksom Cen

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

Konsumpcyjnych, obligacje wyemitowane w walutach innych niż euro zostały zabezpieczone przed zmianami kursów wymiany walut za pomocą walutowych transakcji SWAP).

## 4.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

### SPLATA OBLIGACJI, REFINANSOWANIE ORAZ POZOSTAŁE ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r.:

- Grupa podpisała umowę kredytu bankowego na kwotę 55 EUR z DSK Bank AD oraz OTP Bank PLC. Cała kwota kredytu została wypłacona.
- Broker odkupił 4.400 obligacji Aurora i przeniósł je do Grupy GTC. Grupa GTC rozpoznała przychód z tytułu wykupu obligacji Aurora w kwocie 0,5 EUR.
- Ponadto Grupa GTC podjęła decyzję o obniżeniu kwoty depozytu przeznaczonego do wykupu, do GTC zwrócono 12,2 miliona EUR w gotówce, łącznie z narosłymi odsetkami. Pozostała kwota 13,8 EUR została objęta aneksem przedłużającym dotychczasową umowę na kolejny krótkoterminowy okres.

## 4.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na pierwszy kwartał 2024 oraz na rok 2024.

## 4.4 Przegląd skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

### AKTYWA

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 232,0 zł (2%) i wynosiła 11.782,8 zł na dzień 31 marca 2024 r. w porównaniu do 11.550,8 zł na dzień 31 grudnia 2023 r.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 58,1 zł (1%) do 9.942,8 zł na dzień 31 marca 2024 r. w porównaniu do 9.884,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku inwestycji szczególnie w nieruchomości w budowie w wysokości 94,9 zł, w połączeniu ze wzrostem prawa do użytkowania (i odpowiadający mu wzrost zobowiązań z tytułu leasingu) w związku z nowymi rocznymi opłatami za użytkowanie wieczyste w kwocie 102,3 zł, co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi z przeliczenia w wysokości 105,0 zł i stratą z aktualizacji wartości aktywów w wysokości 24,6 zł, głównie w wyniku nakładów na ukończone budynki.

Wartość przedpłat oraz pozostałych należności spadła o 88,9 zł (39%) do 138,9 zł na dzień 31 marca 2024 r. w porównaniu do 227,8 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku spadku na rachunku powierniczym prowadzonym w celu nabycia zielonych obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora (52,9 zł zwrócono Grupie GTC, a 17,2 zł przeznaczono na wykup obligacji).

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 264,3 zł (101%) do 526,9 zł na dzień 31 marca 2024 r. w porównaniu do 262,6 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. Saldo środków pieniężnych zostało zwiększone częściowo w wyniku nowego długoterminowego kredytu zabezpieczonego w kwocie 242,2 zł, wpływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej w wysokości 116,1 zł oraz zmiany stanu lokat krótkoterminowych przeznaczonych na cele odkupu obligacji w wysokości 52,9 zł, częściowo skompensowanych wydatkami na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 84,1 zł, zapłaconymi odsetkami w wysokości 28,2 zł oraz spłatą kredytów w wysokości 20,8 zł.

## **PASYWA**

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 128,9 zł do 5.668,3 zł na dzień 31 marca 2024 r. w porównaniu do 5.539,4 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku nowo otrzymanego finansowania w kwocie 242,2 zł, co zostało częściowo skompensowane przez różnice kursowe z przeliczenia w wartości 21,9 zł oraz spłaty w okresie w wysokości 20,8 zł. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego wzrosła w wyniku reklasyfikacji kredytu związanego z Galerią Jurajską w związku ze zbliżającym się terminem zapadalności w I kwartale 2025 r.

Wartość zobowiązań z instrumentów zabezpieczających wzrosła o 37,0 zł (46%) do 118,3 zł na dzień 31 marca 2024 r. w porównaniu do 81,3 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w związku ze zmianą wartości godziwej międzywalutowych swapów procentowych na węgierskich obligacjach.

Wartość zobowiązań z tytułu leasingu wzrosła o 92,6 zł (49%) do 280,4 zł na dzień 31 marca 2024 r. w porównaniu do 187,8 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie z tytułu nowych rocznych opłat za użytkowanie wieczyste w kwocie 102,3 zł.

## **KAPITAŁ WŁASNY**

Wartość kapitałów spadła o 29,0 zł (1%) do 4.867,7 zł na dzień 31 marca 2024 r. w porównaniu do 4.896,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku rozpoznania różnic kursowych z przeliczenia w wysokości 52,4 zł oraz spadku wartości efektu wyceny transakcji zabezpieczających w wysokości 17,8 zł, co zostało częściowo skompensowane poprzez rozpoznanie zysku za okres w wysokości 42,4 zł.

# **4.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat**

## **PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG**

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. spadły o 3,2 zł (2%) i wyniosły 198,0 zł w porównaniu do 201,2 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. w wyniku aprecjacji złotego polskiego. Grupa rozpoznała wzrost przychodów o 6,5 zł na skutek ukończeniu budynków GTC X w Belgradzie, Rose Hill Business Campus w Budapeszcie i Matrix C w Zagrzebiu. Grupa zaobserwowała również wzrost średniej stawki czynszu po indeksacji stawek czynszów o inflację.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## **KOSZTY USŁUG**

Koszty z tytułu usług spadły o 3,4 zł (5%) i wyniosły 58,5 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. w porównaniu do 61,9 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. w wyniku aprecjacji złotego polskiego. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług związany z ukończeniem budynku GTC X, Rose Hill Business Campus i Matrix C o 1,7 zł oraz wzrost kosztów operacyjnych o 0,4 zł wynikający z inflacyjnego wzrostu kosztów operacyjnych, co zostało częściowo skompensowane przez spadek kosztów z tytułu usług w wyniku sprzedaży z Forest Office Debrecen w pierwszym kwartale 2023 r. w wysokości 0,4 zł.

## **ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 0,2 zł i wyniósł 139,5 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. w porównaniu do 139,3 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r., głównie w wyniku wzrostu przychodów z tytułu wynajmu i usług, co zostało częściowo skompensowane aprecjacji złotego polskiego i wzrostem kosztów usług w wyniku inflacji.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. wynosiła 70% w porównaniu do 69% za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r.

## **KOSZTY ADMINISTRACYJNE**

Koszty administracyjne wzrosły o 1,2 zł (7%) i wyniosły 19,5 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. w porównaniu do 18,3 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. głównie w wyniku jednorazowych kosztów związanych z odprawami oraz ze względu na wzrost wynagrodzeń i pozostałych kosztów doradztwa.

## **ZYSK/ (STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI**

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. wyniosła 24,7 zł w porównaniu do 13,9 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. Strata wynika głównie w wyniku wydatków inwestycyjnych na ukończone nieruchomości.

## **KOSZTY FINANSOWE, NETTO**

Koszty finansowe, netto wzrosły o 0,7 zł (2%) i wyniosły 36,8 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. wobec 36,1 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. Wzrost ten wynikał ze wzrostu średnio ważonej stopy procentowej (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 31 marca 2024 r. do 2,58% w skali roku z 2,48% na dzień 31 grudnia 2023 r.

## **ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM**

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. wyniósł 54,6 zł w porównaniu do 67,4 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. Spadek ten wynikał głównie z rozpoznania straty z aktualizacji wartości nieruchomości.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. wyniósł 13,9 zł w porównaniu do 12,9 zł podatku za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 7,4 zł oraz podatek odroczony w wysokości 6,5 zł.

## ZYSK NETTO

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. wyniósł 42,4 zł w porównaniu do 54,5 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. Spadek ten wynikał głównie z rozpoznania straty z aktualizacji wartości nieruchomości.

## 4.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Przeptywy pieniężne z działalności operacyjnej wynosiły 116,1 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r. w porównaniu do 92,4 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. Wzrost o 23,7 zł wynikał głównie z wzrostu zmian wartości w kapitale obrotowym o 20,3 zł.

Przeptywy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 34,2 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r. w porównaniu do 114,4 zł przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. Przeptywy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r. wynikały głównie z wydatków na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 84,1 zł, co zostało skompensowane zmianą stanu lokat krótkoterminowych przeznaczonych na cele odkupu obligacji w wysokości 52,9 zł.

Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 187,2 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r., w porównaniu do 55,7 zł przepływów pieniężnych netto wykorzystanych w działalności finansowej w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. Przeptywy pieniężne z działalności finansowej wynikały głównie z wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 242,2 zł, spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 20,8 zł oraz zapłaconych odsetek w wysokości 28,2 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca 2024 r. wyniosły 526,9 zł, w porównaniu do 687,5 zł na dzień 31 marca 2023 r.

## 4.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 31 marca 2024 r. Grupa jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, środków pieniężnych wygenerowanych ze sprzedaży aktywów wraz z środkami generowanymi z najmu powierzchni w budynkach należących do portfela inwestycyjnego Grupy, jak również środki pieniężne dostępne z obecnych lub przyszłych kredytów jak również odnawialnych kredytów powinny być wystarczające do pokrycia bieżących potrzeb Grupy.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

Grupa efektywnie zarządza wszystkimi swoimi zobowiązaniami i sprawdza swoje plany finansowania związane z: (i) budową i nabyciem nieruchomości komercyjnych, (ii) pozyskaniem i obsługą długu istniejącego portfela aktywów oraz (iii) wydatkami inwestycyjnymi (CAPEX). Wszelkie środki pieniężne, potrzeby pokrywane są z przychodów operacyjnych, refinansowania akwizycji nowych długów oraz sprzedaży aktywów operacyjnych lub gruntów.

Na dzień 31 marca 2024 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 6.045,0 zł, w porównaniu do 6.278,5 zł na dzień 31 grudnia 2023 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2024 r. wyniosło 5.668,3 zł, w porównaniu do 5.539,4 zł na dzień 31 grudnia 2023 r.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto Grupy wyniósł 48,1% na dzień 31 marca 2024 r. w porównaniu do 49,3% na dzień 31 grudnia 2023 r. w wyniku spadku wartości nieruchomości w związku ze wzrostem średnich stop kapitalizacji (yieldów) i nakładów inwestycyjnych na utrzymanie nieruchomości, które nie przekładają się na wzrost wartości nieruchomości w połączeniu z niewielkim wzrostem zadłużenia netto.

Na dzień 31 marca 2024 r. 100% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było oparte o stałą stopę procentową lub zabezpieczone / częściowo zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową, SWAPy walutowo-procentowe i CAP.

## **DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA**

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

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

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

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

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

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

Na dzień 31 marca 2024 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

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

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2024 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji, których wartość jest znacząca. Grupa nie udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich na dzień 31 marca 2024 r. oraz na dzień 31 grudnia 2023 r.

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

## **7. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji**

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki na dzień 31 marca 2024 r. i publikacji raportu.



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

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji (nie w mln)</b>	<b>% kapitału akcyjnego</b>	<b>Liczba głosów (nie w mln)</b>	<b>% głosów</b>	<b>Zmiana liczby posiadanych akcji od 31 grudnia 2023 r. (nie w mln)</b>
GTC Dutch Holdings B.V.	337.637.591	58,80%	337.637.591	58,80%	Zmiana bezpośredniego akcjonariusza spółki; zmiana o 90.176.000
GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság <sup>1</sup>	21.891.289	3,81%	21.891.289	3,81%	Bez zmian
Allianz OFE	62.330.000	10,85%	62.330.000	10,85%	Bez zmian
OFE PZU Złota Jesień	54.800.000	9,54%	54.800.000	9,54%	Bez zmian
Aletheia Investment AG	28.718.871	5,00%	28.718.871	5,00%	Wzrost o 28.718.871
Pozostali	68.877.371	12,00%	68.877.371	12,00%	Spadek o 28.718.871
<b>Razem</b>	<b>574.255.122</b>	<b>100,00%</b>	<b>574.255.122</b>	<b>100,00%</b>	<b>Bez zmian</b>

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

## **8. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej**

### **AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU**

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków zarządu i rady nadzorczej na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 r.) w dniu 24 kwietnia 2024 r.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

	Liczba akcji na dzień 27 maja 2024 r. (nie w mln)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w mln)	Zmiana od 24 kwietnia 2024 r. (nie w mln)
<b>Członek zarządu</b>			
Gyula Nagy	0	0	Bez zmian
Zsolt Farkas	0	0	Bez zmian
Balázs Gosztonyi	0	0	Bez zmian
<b>Zarząd, razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Członek rady nadzorczej</b>			
János Péter Bartha	0	0	Bez zmian
Csaba Cservenák	0	0	Bez zmian
Lóránt Dudás	0	0	Bez zmian
László Gut	0	0	Bez zmian
Dominik Januszewski	0	0	Bez zmian
Artur Kozieja	0	0	Bez zmian
Dr. Leonz Meyer	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Sławomir Niemierka	0	0	Bez zmian
Dr. Tamás Sándor	0	0	Bez zmian
Bálint Szécsényi	0	0	Bez zmian
<b>Rada nadzorcza, razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

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

Grupa prezentuje informacje na temat znaczących transakcji Spółki lub jej podmiotów zależnych, zawartych z podmiotem powiązanym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy kończący się 31 marca 2024 r. w Nocie 17 *Transakcje z podmiotami powiązаныmi*.

Na dzień 31 marca 2024 r. Grupa nie zawierała żadnych znaczących transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

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

## 11. Terminy i skróty

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

<b>Spółka lub GTC</b>	stosuje się do Globe Trade Centre S.A.;
<b>Grupa lub Grupa GTC</b>	stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym;
<b>Akcje</b>	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;
<b>Obligacje</b>	stosuje się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i spółki z Grupy oraz wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000318, HU0000360102, HU0000360284 i XS2356039268;
<b>Sprawozdanie</b>	Stosuje się do kwartalnego sprawozdania przygotowanego zgodnie z art. 66 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim;
<b>CEE</b>	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier);
<b>SEE</b>	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii);

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

<b>NRA, NLA, powierzchnia najmu netto</b>	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;
<b>GLA lub powierzchnia najmu brutto</b>	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;
<b>Całkowita wartość księgową portfela nieruchomości</b>	stosuje się do całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając nieruchomości inwestycyjne (ukończone, w budowie i grunty), grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym;
<b>Nieruchomości komercyjne</b>	stosuje się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu;
<b>Poziom wynajmu</b>	stosuje się do średniego obłożenia w ukończonych aktywach w oparciu o metry kwadratowe („m kw.”) powierzchni najmu brutto;
<b>FFO, FFO I</b>	stosuje się do zysku przed opodatkowaniem pomniejszonego o zapłacony podatek, po skorygowaniu o transakcje bezgotówkowe (takie jak wartość godziwa lub wycena nieruchomości, amortyzacja i odpisy amortyzacyjne, zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych, oraz niezapłacone koszty finansowe) udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych i joint ventures oraz zdarzenia jednorazowe (takie jak różnice kursowe lub wynik na działalności mieszkaniowej oraz inne pozycje jednorazowe);
<b>EPRA NTA</b>	jest miarą wartości aktywów netto przy założeniu, że jednostki kupują i sprzedają aktywa, krystalizując w ten sposób pewne poziomy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Oblicza się go jako łączny kapitał własny pomniejszony o udziały niekontrolujące, z wyłączeniem instrumentów pochodnych wycenianych w wartości godziwej, a także odroczonego opodatkowania nieruchomości (chyba że taka pozycja jest związana z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży);
<b>Przychody z czynszu</b>	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;

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

**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 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, aktywów przeznaczonych do sprzedaży, aktywów finansowych, budynków na własny użytek oraz udziałów w inwestycjach kapitałowych. Wskaźnik LTV pokazuje ogólną ocenę podejmowanego ryzyka finansowego;

**Średni koszt  
długu; średnie  
oprocentowanie;  
średnia ważona  
stopa procentowa**

obliczana jest jako średnia ważona stopa procentowa całkowitego zadłużenia, skorygowana o wpływ zawartych przez Grupę swapów stóp procentowych i swapów walutowych;

**EUR, €  
lub euro**

stosuje się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami;

**PLN lub złoty**

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.



## **GLOBE TRADE CENTRE S.A.**

NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE **SKONSOLIDOWANE**  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONYCH DNIA **31 MARCA 2024 ROKU**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

	Nota	31 marca 2024 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 <i>badane</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	8	9.942,8	9.884,7
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		117,0	118,3
Rzeczowe aktywa trwałe		68,0	69,6
Depozyty zablokowane		57,2	57,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9,5	7,8
Instrumenty pochodne	9	10,3	10,0
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	15	586,6	587,4
Pozostałe aktywa trwałe		0,9	0,9
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	7	50,3	50,4
		<b>10.842,6</b>	<b>10.786,1</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług		71,4	68,3
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		17,2	13,5
Należności z tytułu podatku dochodowego		8,2	6,5
Przedpłaty oraz pozostałe należności	1	138,9	227,8
Instrumenty pochodne	9	44,3	51,7
Depozyty zablokowane krótkoterminowe		74,8	75,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	526,9	262,6
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	11	58,5	59,1
		<b>940,2</b>	<b>764,7</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>11.782,8</b>	<b>11.550,8</b>

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31 marca 2024 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 <i>badane</i>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Kapitał podstawowy		57,4	57,4
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.997,8	2.997,8
Inne kapitały rezerwowe		(212,7)	(212,7)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(8,3)	9,5
Różnice kursowe z przeliczenia		537,4	589,8
Zyski zatrzymane		1.389,5	1.349,3
		<b>4.761,1</b>	<b>4.791,1</b>
Udziały niekontrolujące	7	106,6	105,6
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>4.867,7</b>	<b>4.896,7</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	10	4.977,6	5.342,4
Zobowiązania z tytułu leasingu	8	280,4	187,8
Depozyty od najemców		57,2	57,0
Inne zobowiązania długoterminowe		24,9	22,6
Instrumenty pochodne	9	118,3	81,3
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		586,6	587,4
		<b>6.045,0</b>	<b>6.278,5</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek i obligacji	10	690,7	197,0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		143,7	147,8
Depozyty od najemców		9,5	10,4
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		12,5	8,3
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		12,0	10,4
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1,7	1,7
		<b>870,1</b>	<b>375,6</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>11.782,8</b>	<b>11.550,8</b>



## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

<i>Niebadane</i>	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
		2024	2023
Przychody z tytułu wynajmu	5	148,6	146,5
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	5	49,4	54,7
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	5	(58,5)	(61,9)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>139,5</b>	<b>139,3</b>
Koszty sprzedaży		(2,6)	(2,8)
Koszty administracyjne		(19,5)	(18,3)
Strata z aktualizacji wartości aktywów	8	(24,7)	(13,9)
Pozostałe przychody		0,9	0,2
Pozostałe koszty		(0,9)	(2,1)
<b>Zysk netto z działalności operacyjnej</b>		<b>92,7</b>	<b>102,4</b>
Różnice kursowe		0,4	1,1
Przychody finansowe		3,5	1,1
Koszty finansowe	6	(40,3)	(37,2)
<b>Zysk / (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>56,3</b>	<b>67,4</b>
Podatek dochodowy	12	(13,9)	(12,9)
<b>Zysk / (strata) za okres</b>		<b>42,4</b>	<b>54,5</b>
<b>Przypadający:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		40,2	52,6
Akcjonariuszom niekontrolującym	7	2,2	1,9
Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję (w PLN)	16	0,07	0,09

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
<i>Niebadane</i>	2024	2023
<b>Zysk / (strata) za okres</b>	<b>42,4</b>	<b>54,5</b>
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Strata z wyceny transakcji zabezpieczających	(22,1)	(7,0)
Podatek dochodowy	4,3	1,2
<b>Strata netto z wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>(17,8)</b>	<b>(5,8)</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	(53,6)	(16,5)
<b><i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i></b>	<b>(71,4)</b>	<b>(22,3)</b>
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>	<b>(29,0)</b>	<b>32,2</b>
<b>Przypadający:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(30,0)	30,6
Akcjonariuszom niekontrolującym	1,0	1,6

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
<b>Saldo na 1 stycznia 2024 roku</b>	<b>57,4</b>	<b>2.997,8</b>	-	<b>(212,7)</b>	<b>9,5</b>	<b>589,8</b>	<b>1.349,3</b>	<b>4.791,1</b>	<b>105,6</b>	<b>4.896,7</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(17,8)	(52,4)	-	(70,2)	(1,2)	(71,4)
Wynik za okres zakończony 31 marca 2024 roku	-	-	-	-	-	-	40,2	40,2	2,2	42,4
<b>Całkowity dochód za okres</b>	-	-	-	-	<b>(17,8)</b>	<b>(52,4)</b>	<b>40,2</b>	<b>(30,0)</b>	<b>1,0</b>	<b>(29,0)</b>
<b>Saldo na 31 marca 2024 roku (niebadane)</b>	<b>57,4</b>	<b>2.997,8</b>	-	<b>(212,7)</b>	<b>(8,3)</b>	<b>537,4</b>	<b>1.389,5</b>	<b>4.761,1</b>	<b>106,6</b>	<b>4.867,7</b>

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
<b>Saldo na 1 stycznia 2023 roku</b>	<b>57,4</b>	<b>2.997,8</b>	-	<b>(212,7)</b>	<b>(27,8)</b>	<b>968,8</b>	<b>1.435,9</b>	<b>5.219,4</b>	<b>106,4</b>	<b>5.325,8</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(5,8)	(16,2)	-	(22,0)	(0,3)	(22,3)
Wynik za okres zakończony 31 marca 2023 roku	-	-	-	-	-	-	52,6	52,6	1,9	54,5
<b>Całkowity dochód za okres</b>	-	-	-	-	<b>(5,8)</b>	<b>(16,2)</b>	<b>52,6</b>	<b>30,6</b>	<b>1,6</b>	<b>32,2</b>
Dywidenda wypłacona do udziałowca niekontrolującego	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,2)	(4,2)
<b>Saldo na 31 marca 2023 roku (niebadane)</b>	<b>57,4</b>	<b>2.997,8</b>	-	<b>(212,7)</b>	<b>(33,6)</b>	<b>952,6</b>	<b>1.488,5</b>	<b>5.250,0</b>	<b>103,8</b>	<b>5.353,8</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**

		Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2024	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2023
<i>Niebadane</i>			
<b>PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>			
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		56,3	67,4
<b>Korekty o pozycje:</b>			
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów	8	24,7	13,9
Różnice kursowe		(0,4)	(1,1)
Przychody finansowe		(3,5)	(1,1)
Koszty finansowe	6	40,3	37,2
Wycena rezerwy z tytułu płatności w formie akcji własnych		-	(1,9)
Amortyzacja		1,3	0,7
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>		<b>118,7</b>	<b>115,1</b>
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych aktywów obrotowych		(2,6)	(28,6)
Zmiana depozytów od najemców		-	3,9
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		5,6	7,4
<b>Przepiwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		<b>121,7</b>	<b>97,8</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(5,6)	(5,4)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>116,1</b>	<b>92,4</b>
<b>PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	8	(84,1)	(119,2)
Sprzedaż ukończonych budynków		-	231,7
Zmiana stanu lokat krótkoterminowych przeznaczonych na cele inwestycyjne	1	52,9	-
Wydatki na finansowe aktywa trwałe	15	-	(6,2)
Podatek VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		(3,9)	7,6
Odsetki otrzymane		0,9	0,5
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>(34,2)</b>	<b>114,4</b>
<b>PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych		242,2	-
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych		(20,8)	(25,8)
Odsetki zapłacone		(28,2)	(22,2)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(3,0)	(2,9)
Koszty uzyskania finansowania		(1,7)	-
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych		(1,3)	(0,6)
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym		-	(4,2)
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>		<b>187,2</b>	<b>(55,7)</b>
<b>Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto</b>		<b>(4,8)</b>	<b>(3,3)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>264,3</b>	<b>147,8</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku</b>		<b>262,6</b>	<b>539,7</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>526,9</b>	<b>687,5</b>

### NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

## 1. Podstawowa działalność

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

Na dzień 31 marca 2024 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest GTC Dutch Holdings B.V. („GTC Dutch”), który posiada 337.637.591 akcji Spółki, stanowiących 58,80% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do 337.637.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., co stanowi 58,80% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Dodatkowo, GTC Holding Zrt. posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 3,81% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,81% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. Jednostką dominującą GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Ventures Private Equity Funds, który pośrednio posiada 359.528.880 akcji GTC S.A., uprawniających do 359.528.880 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 62,61% kapitału akcyjnego Spółki i uprawniających do 62,61% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.

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

### ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

#### FINANSOWANIE

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

W grudniu 2023 roku środki pieniężne zostały przekazane na rachunek powierniczy prowadzony w zewnętrznej kancelarii prawnej w celu nabycia zielonych obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora (zwanym dalej „obligacjami Aurora”). Prowadzenie transakcji akwizycyjnych powierzono ekspertowi finansowemu (dalej „Broker”). W pierwszym kwartale 2024 roku broker odkupił 4.400 obligacji Aurora o wartości nominalnej 4,4 miliona EUR po koszcie 3,9 miliona EUR i przeniósł je do Grupy GTC. Grupa GTC rozpoznała przychód z tytułu wykupu obligacji Aurora w kwocie 0,5 miliona EUR.

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

#### CZŁONKOWIE ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH

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

#### Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC

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

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

### 2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE.

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości, MSSF, mające zastosowanie do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie różnią się w sposób istotny od MSSF przyjętych przez Unię Europejską. Nowe standardy, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują w roku obrotowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2023 roku, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku (nota 6).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 23 kwietnia 2024 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy jest prezentowane w PLN. Natomiast, walutą funkcjonalną GTC S.A. oraz większości jej spółek zależnych jest euro, ponieważ Grupa generuje oraz wydatkuje środki głównie w euro: ceny (przychody z tytułu wynajmu) są denominowane w euro, a także finansowanie zewnętrzne jest w euro bądź zabezpieczone w stosunku do tej waluty za pomocą instrumentów pochodnych.

Walutą funkcjonalną niektórych spółek zależnych GTC jest waluta inna niż euro. Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone według kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu za okres (jeżeli nie różni się znacząco od faktycznych kursów wymiany). Powstałe z przeliczenia różnice kursowe są kumulowane w kapitale własnym i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

Na dzień 31 marca 2024 roku kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 70,1 milionów PLN.

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

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

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

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

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

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

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

Grupa nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie. Nie dokonano zmian danych porównawczych ani korekt błędów.

### 4. Inwestycje w jednostkach zależnych

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

- likwidacja Riverside Apartmanok Kft. (jednostka całkowicie zależna od GTC Węgry z siedzibą Na Węgrzech).

### 5. Analiza segmentowa

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

Analiza sektorowa przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 31 marca 2024 roku i 31 marca 2023 roku

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2024	2023
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni nieruchomości biurowych	92,3	87,3
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości biurowych	29,5	32,0
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	56,3	59,2
Przychody z tytułu usług obsługi galerii handlowych	19,9	22,7
<b>Razem</b>	<b>198,0</b>	<b>201,2</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Analiza segmentowa przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku i 31 marca 2023 roku

### Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024

Portfolio	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	55,9	19,1	(23,8)	51,2
Belgrad	12,1	4,3	(3,9)	12,5
Węgry	40,3	14,7	(17,3)	37,7
Bukareszt	11,7	3,0	(3,5)	11,2
Zagrzeb	11,3	4,3	(4,8)	10,8
Sofia	17,3	4,0	(5,2)	16,1
<b>Razem</b>	<b>148,6</b>	<b>49,4</b>	<b>(58,5)</b>	<b>139,5</b>

### Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023

Portfolio	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	59,9	23,9	(25,6)	58,3
Belgrad	10,3	3,8	(4,4)	9,7
Węgry	39,2	15,3	(17,4)	37,1
Bukareszt	10,7	2,8	(3,7)	9,7
Zagrzeb	9,5	4,5	(5,5)	8,5
Sofia	16,9	4,4	(5,3)	16,0
<b>Razem</b>	<b>146,5</b>	<b>54,7</b>	<b>(61,9)</b>	<b>139,3</b>

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 marca 2024 roku

	Nieruchomości <sup>1</sup>	Środki pieniężne i depozyty	Inne aktywa	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi <sup>2</sup>	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne zobowiązania	Zobowiązania razem
Polska	3.790,8	177,6	60,6	4.029,0	1.240,4	237,8	83,4	1.561,6
Belgrad	767,7	29,2	12,0	808,9	111,0	14,2	23,2	148,4
Węgry	3.265,7	117,0	132,9	3.515,6	1.139,3	87,3	79,6	1.306,2
Bukareszt	761,3	17,6	8,2	787,1	27,5	53,8	11,6	92,9
Zagrzeb	598,7	22,4	57,6	678,7	249,0	74,0	17,2	340,2
Sofia	853,7	61,9	3,9	919,5	391,8	37,8	18,9	448,5
Pozostałe	139,8	-	1,3	141,1	9,0	-	0,9	9,9
Nie przydzielono <sup>3</sup>	-	233,2	669,7	902,9	2.810,4	81,7	115,3	3.007,4
<b>Razem</b>	<b>10.177,7</b>	<b>658,9</b>	<b>946,2</b>	<b>11.782,8</b>	<b>5.978,4</b>	<b>586,6</b>	<b>350,1</b>	<b>6.915,1</b>

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

<sup>2</sup> Z wyłączeniem odroczonego kosztów pozyskania finansowania.

<sup>3</sup> Pozostałe aktywa to przede wszystkim długoterminowe aktywa finansowe. Kredyty, obligacje i leasingi obejmują głównie obligacje. Pozostałe zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych.



## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2023 roku

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

## 6. Koszty finansowe

Koszty finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku oraz 31 marca 2023 roku obejmują następujące kwoty:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2024	2023
Koszty odsetkowe (w tym efekt zabezpieczenia) <sup>5</sup>	35,1	32,6
Koszty odsetkowe związane ze zobowiązaniami z tytułu leasingu	3,0	2,1
Pozostałe	2,2	2,5
<b>Razem</b>	<b>40,3</b>	<b>37,2</b>

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

## 7. Udziały niekontrolujące

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

Podsumowanie informacji finansowej odnośnie istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 31 marca 2024 roku zostało przedstawione poniżej.

	Euro Structor d.o.o.
Udziały niekontrolujące – udział w kapitale	106,6
Pożyczki udzielone udziałowcom niekontrolującym	50,3
<b>Razem na 31 marca 2024 (niebadane)</b>	<b>156,9</b>
Udziały niekontrolujące - udział w zysku (stracie)	2,2

<sup>4</sup> Pozostałe aktywa to przede wszystkim długoterminowe aktywa finansowe. Kredyty, obligacje i leasingi obejmują głównie obligacje. Pozostałe zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych.

<sup>5</sup> Koszty odsetek od zobowiązań finansowych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, opłaty bankowe oraz pozostałe koszty.

## 8. Nieruchomości inwestycyjne

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

Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane przy użyciu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Są one wyceniane przez niezależnych, zewnętrznych rzeczoznawców na koniec roku oraz na półrocze w oparciu o standardy wyceny (RICS). Na potrzeby śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych za pierwszy i trzeci kwartał Grupa otrzymuje listy od zewnętrznych rzeczoznawców w celu zweryfikowania, czy wartość rynkowa ukończonych nieruchomości inwestycyjnych nie uległa zmianie w stosunku do poprzedniego kwartału.

Na saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

	31 marca 2024 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 <i>badane</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	8.638,4	8.728,2
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	351,8	293,4
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	685,1	689,2
Prawo do użytkowania aktywów (MSSF 16)	267,5	173,9
<b>Razem</b>	<b>9.942,8</b>	<b>9.884,7</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów (MSSF 16)	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Razem
<b>Wartość bilansowa na 1 stycznia 2023 roku</b>	<b>182,4</b>	<b>9.393,3</b>	<b>241,5</b>	<b>705,4</b>	<b>10.522,6</b>
Skapitalizowane wydatki	-	175,8	182,2	28,6	386,6
Zakup ukończonych aktywów oraz gruntu	-	-	-	59,5	59,5
Reklasyfikacja <sup>6</sup>	-	154,5	(98,6)	(55,9)	-
Aktualizacja wartości aktywów/utrata wartości aktywów	-	(298,8)	(11,1)	44,2	(265,7)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(3,6)	-	-	-	(3,6)
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	(45,9)	(45,9)
Zaklasyfikowane do aktywów na własny użytek	-	(10,9)	-	-	(10,9)
Zwiększenie/(Zmniejszenie)	(0,5)	1,8	-	-	1,3
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(4,4)	(687,5)	(20,6)	(46,7)	(759,2)
<b>Wartość bilansowa na 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>173,9</b>	<b>8.728,2</b>	<b>293,4</b>	<b>689,2</b>	<b>9.884,7</b>
Skapitalizowane wydatki	-	29,0	62,0	3,9	94,9
Przedpłacone prawo do użytkowania wieczystego gruntów	(5,2)	-	-	-	(5,2)
Aktualizacja wartości aktywów	-	(24,2)	-	(0,4)	(24,6)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(4,3)	-	-	-	(4,3)
Pozostałe zmiany*	102,3	-	-	-	102,3
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	0,8	(94,6)	(3,6)	(7,6)	(105,0)
<b>Wartość bilansowa na 31 marca 2024 roku</b>	<b>267,5</b>	<b>8.638,4</b>	<b>351,8</b>	<b>685,1</b>	<b>9.942,8</b>

(\*) W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku Grupa ujęła wzrost prawa do użytkowania (i odpowiadający mu wzrost zobowiązań z tytułu leasingu) w związku z nową roczną opłatą za użytkowanie wieczyste.

<sup>6</sup> W pierwszym kwartale 2022 roku ukończony został budynek Pillar na Węgrzech (112 milionów EUR) oraz w czwartym kwartale GTC X (projekt w Belgradzie) (50,4 milionów EUR) i Sofia Tower 2 w Bułgarii (19,9 milionów EUR). Ponadto, rozpoczęta została budowa Center Point III (transfer z gruntów do nieruchomości inwestycyjnych w budowie).

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2024	2023
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(24,2)	(19,3)
Aktualizacja do wartości godziwej gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną	(0,4)	(1,0)
<b>Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>(24,6)</b>	<b>(20,3)</b>
Aktualizacja do wartości godziwej aktywów finansowych oraz innych	4,6	8,1
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(0,4)	(0,8)
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(4,3)	(0,9)
<b>Razem</b>	<b>(24,7)</b>	<b>(13,9)</b>

Założenia użyte przy wycenach ukończonych projektów na dzień 31 marca 2024 roku wyglądają następująco:

Kraj	Wartość księgową	GLA w	Poziom	Aktualna stawka	ERV <sup>11</sup>	Średnia
		tysiącach	wynajęcia	czynszu		stopa
		mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	kapitalizacji (yield) <sup>12</sup>
						%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.442,5	197,0	73%	66,8	61,4	7,9%
Polska (nieruchomości handlowe)	1.860,6	114,0	94%	96,2	97,9	6,6%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	212,9	18,0	100%	81,2	80,0	7,9%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	387,1	34,0	99%	89,3	94,0	9,3%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.567,2	203,0	88%	87,1	72,9	7,2%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	87,3	6,0	96%	90,7	78,8	7,8%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	696,3	62,0	83%	86,0	80,5	7,6%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	185,4	18,0	98%	68,6	71,8	7,6%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	365,6	28,0	98%	103,2	98,1	9,1%
Sofia (nieruchomości biurowe)	486,4	52,0	84%	72,0	68,9	7,7%
Sofia (nieruchomości handlowe)	347,1	23,0	99%	108,7	108,2	8,4%
<b>Razem</b>	<b>8.638,4</b>	<b>755</b>	<b>86%</b>	<b>83,9</b>	<b>77,1</b>	<b>7,5%</b>

<sup>11</sup> 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).

<sup>12</sup> Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

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

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie:

	31 marca 2024	31 grudnia 2023	Szacowana powierzchnia (GLA) tys. mkw.
Budapeszt (Center Point III)	230,5	179,9	36
Budapeszt (G-Delta Andrassy)	89,9	83,5	4
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	31,4	30,0	11
<b>Razem</b>	<b>351,8</b>	<b>293,4</b>	<b>51</b>

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną:

	31 marca 2024	31 grudnia 2023
Polska	228,3	230,9
Węgry	203,9	157,4
Serbia	159,1	206,1
Rumunia	32,3	32,6
Bułgaria	15,1	47,0
Chorwacja	46,4	15,2
<b>Razem</b>	<b>685,1</b>	<b>689,2</b>

## 9. Instrumenty pochodne

Grupa utrzymuje instrumenty pochodne (m.in. IRS-y, CAP-y oraz SWAP-y walutowo-procentowe) celem zabezpieczenia przed wahaniami stóp procentowych oraz kursów walut. Instrumenty te zabezpieczają wysokość oprocentowania oraz kursów walut dotyczących kredytów i obligacji przez okres od 2 do 10 lat.

W sprawozdaniu finansowym instrumenty pochodne są prezentowane jak poniżej:

	31 marca 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
Aktywa trwałe	10,3	10,0
Aktywa obrotowe	44,3	51,7
Zobowiązania długoterminowe	(118,3)	(81,3)
<b>Razem</b>	<b>(63,7)</b>	<b>(19,6)</b>

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

	31 marca 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
<b>Wartość godziwa na początek roku</b>	<b>(19,6)</b>	<b>(113,2)</b>
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	(22,1)	36,4
Ujęte w rachunku zysków i strat <sup>14</sup>	(22,4)	57,2
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	0,4	-
<b>Razem</b>	<b>(63,7)</b>	<b>(19,6)</b>

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

	31 marca 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
<b>Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na początek roku</b>	<b>9,5</b>	<b>(27,8)</b>
<i>Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach</i>	(44,5)	93,6
<i>Zrealizowane w okresie (ujęte w rachunku zysków i strat)<sup>15</sup></i>	22,4	(57,2)
<b>Łączny wpływ na pozostałe całkowite dochody</b>	<b>(22,1)</b>	<b>36,4</b>
Podatek dochodowy dotyczący wyceny transakcji zabezpieczających	4,3	0,9
<b>Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na koniec roku</b>	<b>(8,3)</b>	<b>9,5</b>

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

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

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

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń oraz wykorzystuje instrumenty pochodne jako instrumenty zabezpieczające. Grupa używa zarówno jakościowych, jak i ilościowych metod oceny efektywności posiadanych instrumentów. Wszystkie instrumenty pochodne są wyceniane w wartości godziwej, efektywna część jest uwzględniana w pozostałych całkowitych dochodach i reklasyfikowana do wyniku w momencie, gdy zabezpieczona pozycja ma wpływ na wynik.

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

### 10. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	31 marca 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
	<i>niebadane</i>	<i>badane</i>
Obligacje	2.809,8	2.869,7
Kredyty bankowe	2.886,5	2.697,9
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(28,0)	(28,2)
<b>Razem</b>	<b>5.668,3</b>	<b>5.539,4</b>
<b>W tym:</b>		
Część długoterminowa	4.977,6	5.342,4
Część krótkoterminowa	690,7	197,0
<b>Razem</b>	<b>5.668,3</b>	<b>5.539,4</b>

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

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

Na dzień 31 marca 2024 roku Grupa spełnia kowenanty finansowe określone w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

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

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

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

	31 marca 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
Pierwszy rok <sup>16</sup>	803,0	305,2
Drugi rok	346,7	657,9
Trzeci rok	3.157,0	3.385,4
Czwarty rok	378,7	351,3
Piąty rok	622,3	379,1
Kolejne okresy	835,1	883,9
<b>Razem:</b>	<b>6.142,8</b>	<b>5.962,8</b>

## 11. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

	31 marca 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
GTC LCHD Projekt	43,4	44,3
Grunt w Polsce	15,1	14,8
<b>Razem</b>	<b>58,5</b>	<b>59,1</b>

## 12. Podatki

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

## 13. Kapitał i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2024 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

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

<sup>16</sup> Podlegające spłacie w ciągu roku od daty bilansowej.



## 14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Gotówka zdeponowana w banku jest oprocentowana oprocentowaniem zmiennym bazującym na oprocentowaniu terminowych depozytów bankowych. Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Grupę. Grupa GTC współpracuje przede wszystkim z bankami o ratingu inwestycyjnym powyżej B. Głównym bankiem, w którym Grupa trzyma 41% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu BBB-. Drugi bank pod kątem udziału w depozytach Grupy (10%) jest instytucją o ratingu kredytowym BBB. Grupa monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu (ponad 10) instytucjach finansowych.

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

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

	31 marca 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
Instrumenty dłużne (Irlandia)	512,2	517,9
Jednostki (Trigal)	65,4	60,4
Fundusz ACP	9,0	9,1
<b>Razem</b>	<b>586,6</b>	<b>587,4</b>

Finansowe aktywa trwale wyceniane są w wartości godziwej a zmiany netto w wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu zysków i strat.

### 15.1 Instrumenty dłużne (Irlandia)

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

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

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

Kildare Innovation Campus, znajduje się na zachód od Dublina i zajmuje powierzchnię ponad 72 ha (z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane). Campus składa się z dziewięciu budynków (o powierzchni około 101.685 mkw): sześć z nich to budynki pod wynajem o różnym przeznaczeniu (powierzchnia przemysłowa, magazynowa,

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

produkcyjna oraz przestrzeń biurowa/laboratoryjna). Ponadto obiekt posiada trzy budynki usługowe, na które składają się sala fitness, stołówka kampusu oraz stacja zasilania. Obecnie KIC generuje przychód roczny z najmu w wysokości około 3,7 milionów EUR rocznie z tytułu wynajmu powierzchni biurowo-magazynowej oraz miejsc parkingowych na terenie KIC.

Zatwierdzony został plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym teren i kampus mają zostać przekształcone w kampus badawczo-rozwojowy i technologiczny (centrum obliczeniowe) o łącznej powierzchni około 148 000 m<sup>2</sup>. Wstępne pozwolenie na budowę zostało wydane w dniu 7 września 2023 roku, a ostateczne w dniu 22 stycznia 2024 roku.

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

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

Inwestycja GTC jest chroniona poprzez zwyczajowe mechanizmy ochrony inwestorów w razie gdy pewne kluczowe etapy nie zostaną zrealizowane w satysfakcjonujący sposób.

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

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

Poniższa tabela przedstawia istotne nieobserwowalne dane wsadowe wykorzystywane w wycenie instrumentów dłużnych w roku zakończonym 31 marca 2024 roku:

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

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

	Wartość godziwa instrumentu finansowego	
	Wzrost	Spadek
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 5%	497,9	535,6
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 10%	481,5	556,4
Zmiana szacunkowa GDV o 2.5%	539,5	494,0
Zmiana szacunkowa GDV o 5%	562,5	476,3

## 15.2 Jednostki (Trigal)

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

## 15.3 Fundusz ACP

ACP Credit I SCA SICAV-RAIF („Fundusz ACP”) jest zamkniętym alternatywnym funduszem inwestycyjnym w Luksemburgu, posiadającym dwa oddziały. GTC posiada łączne zobowiązanie inwestycyjne w wysokości 5 milionów EUR w Funduszu ACP. Do końca 2023 roku GTC S.A. dokonało zapłaty 2,2 miliona EUR. Strategia inwestycyjna Funduszu ACP polega na budowaniu portfela zabezpieczonych, generujących dochód instrumentów dłużnych w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw w Europie Środkowej. Wycena opiera się na raporcie zarządzającym funduszem, gdzie NAV wyceniana jest w wartości godziwej alokowanej do naszego udziału inwestycyjnego (wartość godziwa na poziomie 2).

## 16. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
<i>Niebadane</i>	2024	2023
Zysk/(strata) netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	40.200.000	52.610.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122
<b>Zysk/(strata) na jedną akcję (PLN)</b>	<b>0,07</b>	<b>0,09</b>

Na dzień 31 marca 2024 roku oraz 31 marca 2023 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających i rozwadniających zysk.

## 17. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Nie wystąpiły inne istotne transakcje z jednostkami powiązаныmi W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2024 roku poza transakcjami przedstawionymi w nocie 1. *Podstawowa działalność.*

## 18. Zobowiązania inwestycyjne, aktywa oraz zobowiązania warunkowe – zmiany

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

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

## **19.**    **Zdarzenia po dacie bilansowej**

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

## **20.**    **Data publikacji**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 27 maja 2024 roku.



## Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre Spółka Akcyjna

### Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Globe Trade Centre S.A. (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Jednostka dominująca”), obejmującego śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2024 r. oraz śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony tego dnia, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony tego dnia, śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

### Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

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



## **Wniosek**

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

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

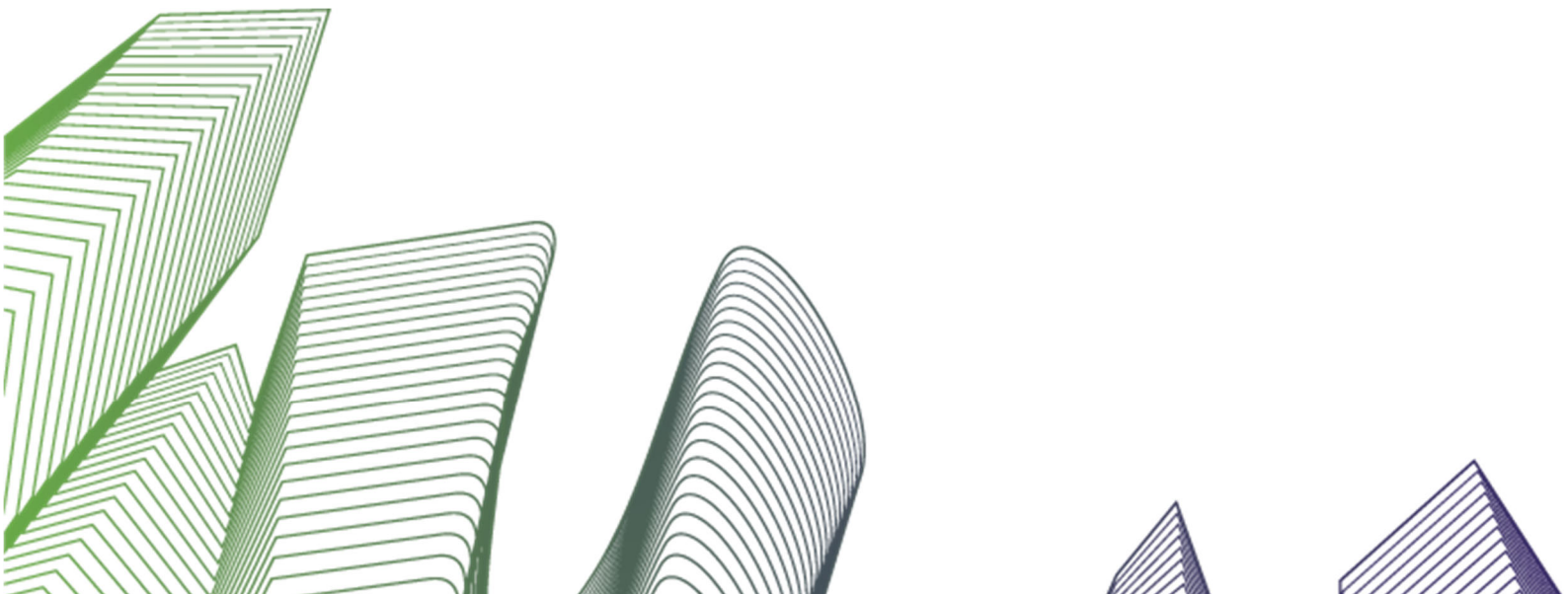
Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident  
Numer w rejestrze 90091

Warszawa, 27 maja 2024 r.



**GLOBE TRADE CENTRE S.A.**  
NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE  
**SPRAWOZDANIE FINANSOWE** ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY DNIA **31 MARCA 2024 ROKU**



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

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31 marca 2024 (niebadane)</b>	<b>31 grudnia 2023 (badane)</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	3,8	5.141,9	5.172,3
Rzeczowe aktywa trwałe		1,8	1,9
		<b>5.143,7</b>	<b>5.174,2</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe	8	4,9	6,2
Należności z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		4,1	-
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		2,5	3,9
Depozyty krótkoterminowe		0,3	0,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4	22,0	23,2
		<b>33,8</b>	<b>33,6</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>5.177,5</b>	<b>5.207,8</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	6	57,4	57,4
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	6	2.997,8	2.997,8
Inne kapitały rezerwowe		(182,4)	(182,4)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(8,3)	9,5
Różnice kursowe z przeliczenia		537,4	589,8
Zyski zatrzymane		1.359,2	1.319,0
		<b>4.761,1</b>	<b>4.791,1</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część pożyczek od jednostek powiązanych	8	319,0	316,4
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	81,3	83,7
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		4,3	4,3
		<b>404,6</b>	<b>404,4</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		11,8	12,2
Zobowiązania z tyt. podatku VAT		-	0,1
		<b>11,8</b>	<b>12,3</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>5.177,5</b>	<b>5.207,8</b>



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

<i>Niebadane</i>	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
		2024	2023
Przychody z tytułu zarządzania	8	2,9	3,2
Przychody finansowe	8	27,6	31,9
Udział w zysku jednostek zależnych	3,8	39,6	40,2
Zysk z tytułu różnic kursowych, netto		6,6	2,3
Pozostałe przychody		-	1,2
<b>Przychody operacyjne razem</b>		<b>76,7</b>	<b>78,8</b>
Koszty działalności operacyjnej		(10,2)	(8,5)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej		(22,4)	(8,6)
Koszty finansowe		(5,2)	(5,8)
Pozostałe koszty		(0,1)	(1,1)
<b>Koszty operacyjne razem</b>		<b>(37,9)</b>	<b>(24,0)</b>
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>		<b>38,8</b>	<b>54,8</b>
Podatek dochodowy	5	1,4	(2,2)
<b>Wynik za okres</b>		<b>40,2</b>	<b>52,6</b>
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN) – podstawowy i rozwodniony	7	0,07	0,09

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

<i>Niebadane</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2024	2023
<b>Zysk (strata) za okres</b>	<b>40,2</b>	<b>52,6</b>
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających, w tym:	(22,1)	(6,9)
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący Spółki</i>	-	2,7
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący spółek zależnych</i>	(22,1)	(9,6)
Podatek dochodowy	4,3	1,2
<b>Wynik netto z wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>(17,8)</b>	<b>(5,7)</b>
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	(52,4)	(16,2)
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	<b>(70,2)</b>	<b>(21,9)</b>
<b>Łączne całkowite dochody</b>	<b>(30,0)</b>	<b>30,7</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(w milionach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na 1 stycznia 2024 roku (badane)</b>	<b>57,4</b>	<b>2.997,8</b>	<b>(182,4)</b>	<b>9,5</b>	<b>589,8</b>	<b>1.319,0</b>	<b>4.791,1</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	(17,8)	(52,4)	-	(70,2)
Wynik za okres zakończony 31 marca 2024 roku	-	-	-	-	-	40,2	40,2
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17,8)</b>	<b>(52,4)</b>	<b>40,2</b>	<b>(30,0)</b>
<b>Saldo na 31 marca 2024 roku (niebadane)</b>	<b>57,4</b>	<b>2.997,8</b>	<b>(182,4)</b>	<b>(8,3)</b>	<b>537,4</b>	<b>1.359,2</b>	<b>4.761,1</b>

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na 1 stycznia 2023 roku (badane)</b>	<b>57,4</b>	<b>2.997,8</b>	<b>(182,4)</b>	<b>(27,7)</b>	<b>968,7</b>	<b>1.405,6</b>	<b>5.219,4</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	(5,7)	(16,2)	-	(21,9)
Wynik za okres zakończony 31 marca 2023 roku	-	-	-	-	-	52,6	52,6
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(16,2)</b>	<b>52,6</b>	<b>30,7</b>
<b>Saldo na 31 marca 2023 roku (niebadane)</b>	<b>57,4</b>	<b>2.997,8</b>	<b>(182,4)</b>	<b>(33,4)</b>	<b>952,5</b>	<b>1.458,2</b>	<b>5.250,1</b>

**ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
(w milionach PLN)

Niebadane	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023
<b>PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Wynik przed opodatkowaniem	38,8	54,8
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych	(39,6)	(40,2)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	22,4	8,6
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(6,6)	(2,3)
Przychody finansowe	(27,6)	(31,9)
Koszty finansowe	5,2	5,8
Amortyzacja	0,1	0,1
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami</b>	<b>(7,3)</b>	<b>(5,1)</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	2,6	(3,2)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(4,5)	0,3
Dywidendy otrzymane	-	9,9
Odsetki otrzymane	0,9	-
Odsetki zapłacone	-	(1,0)
<b>Przepiwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>(8,3)</b>	<b>0,9</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	-	-
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej</b>	<b>(8,3)</b>	<b>0,9</b>
<b>PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na środki trwałe	-	(0,6)
Pożyczki udzielone	(8,6)	(31,2)
Splaty pożyczek	15,8	-
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>7,2</b>	<b>(31,8)</b>
<b>PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>		
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto	(0,1)	(1,6)
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(32,5)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>23,2</b>	<b>214,9</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>22,0</b>	<b>182,4</b>

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

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

### **ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM:**

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

## **2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych**

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonym przez UE.

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, za wyjątkiem zmian do standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2024 roku:

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

W ocenie Spółki powyższe zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdania finansowe. Spółka nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie. Nie dokonano zmian danych porównawczych ani korekt błędów.

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

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

(w milionach PLN)

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

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

Spółka wykazuje inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych zgodnie z metodą praw własności, ale pożyczki, prezentowane w tej linii są wyceniane w wartości godziwej według standardu MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. Dla każdej jednostki zależnej oddzielnie ustalana jest waluta funkcjonalna, a wszelkie pozycje w sprawozdaniu finansowym dla każdej jednostki są wykazywane przy użyciu waluty funkcjonalnej.

Sprawozdania finansowe tych jednostek, które zostały przygotowane w walucie funkcjonalnej są zawarte w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym po przeliczeniu na euro z użyciem właściwego kursu, wybranego zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone według kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – średnim kursem za okres. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe są odnoszone na kapitał i wykazywane oddzielnie, jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

Na dzień 31 marca 2024 roku kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był dodatni i wynosił 22 PLN. Jednocześnie na dzień 31 marca 2024 roku kapitał obrotowy Grupy GTC S.A. był dodatni i wynosił 68,4 PLN.

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

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

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

### **Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC**

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

**DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE**  
(w milionach PLN)

### 3. Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company PLtd.	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Origine Investments Pltd	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Matrix Future d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Seven Gardens d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Rose Park S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GOC EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Flex EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd <sup>1</sup>	GTC S.A.	Serbia	30%	30%
GTC Aurora Luxembourg S.A.	GTC S.A.	Luksemburg	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%

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

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

(w milionach PLN)

Inwestycje w jednostkach zależnych składają się z następujących pozycji:

<b>31 marca 2024</b>	<b>Udziały</b>	<b>Pożyczki</b>	<b>Razem</b>
Polska	1.086,2	549,1	1.635,3
Bułgaria	332,0	60,8	392,8
Węgry (1)	1.495,0	660,9	2.155,9
Serbia	23,2	188,5	211,7
Chorwacja	248,8	137,7	386,5
Rumunia	289,3	68,9	358,2
Pozostałe	1,5	-	1,5
<b>Inwestycje w jednostkach zależnych</b>	<b>3.476,0</b>	<b>1.665,9</b>	<b>5.141,9</b>

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

(1) Spadek salda udziałów na dzień 31 marca 2024 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2023 roku spowodowany jest głównie negatywnymi zmianami w kapitale z tytułu wyceny instrumentów pochodnych (14,2 PLN).

Na dzień 31 marca 2024 roku inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych.

## 4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Gotówka zdeponowana w banku jest oprocentowana oprocentowaniem zmiennym bazującym na oprocentowaniu depozytów bankowych. Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Spółkę. Spółka współpracuje przede wszystkim z bankami o ratingu inwestycyjnym nie niższym niż BBB. Głównym bankiem, w którym Spółka trzyma 63% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów krótkoterminowych jest instytucja finansowa o ratingu BBB. Spółka monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu instytucjach finansowych.

## 5. Opodatkowanie

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



## 6. Kapitał podstawowy

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2024 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

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

## 7. Zysk na jedną akcję

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

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2024	2023
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	40.200.000	52.600.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	574.255.122	574.255.122
<b>Zysk / (strata) na jedną akcję (PLN)</b>	<b>0,07</b>	<b>0,09</b>

Na dzień 31 marca 2024 roku oraz 31 marca 2023 roku Spółka nie posiadała instrumentów rozwadniających oraz potencjalnie rozwadniających zysk.

## 8. Informacja o podmiotach powiązanych

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

Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione poniżej:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca	
	2024	2023
<i>Niebadane</i>		
<b>Transakcje</b>		
Przychody z tytułu zarządzania	2,9	3,2
Przychody finansowe	27,5	31,9
Koszty finansowe	(5,2)	(2,8)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	(22,4)	(8,6)
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	39,6	40,2
	<b>31 marca 2024</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31 grudnia 2023</b> <i>(badane)</i>
<b>Salda</b>		
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	5.141,9	5.172,3
Należności handlowe od jednostek powiązanych	4,9	6,2
Pożyczki od jednostek powiązanych	(319,0)	(316,4)

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

## **9.**     **Zdarzenia po dacie bilansowej**

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

## **10.**    **Data publikacji**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 27 maja 2024 roku.



## Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre Spółka Akcyjna

### Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. (zwanej dalej „Spółką”), obejmującego śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2024 r. oraz śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony tego dnia, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres trzech miesięcy zakończony tego dnia, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i śródroczny skrócony jednostkowy rachunek z przepływów pieniężnych sporządzone za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

### Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

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



## **Wniosek**

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

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

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident  
Numer w rejestrze 90091

Warszawa, 27 maja 2024 r.