

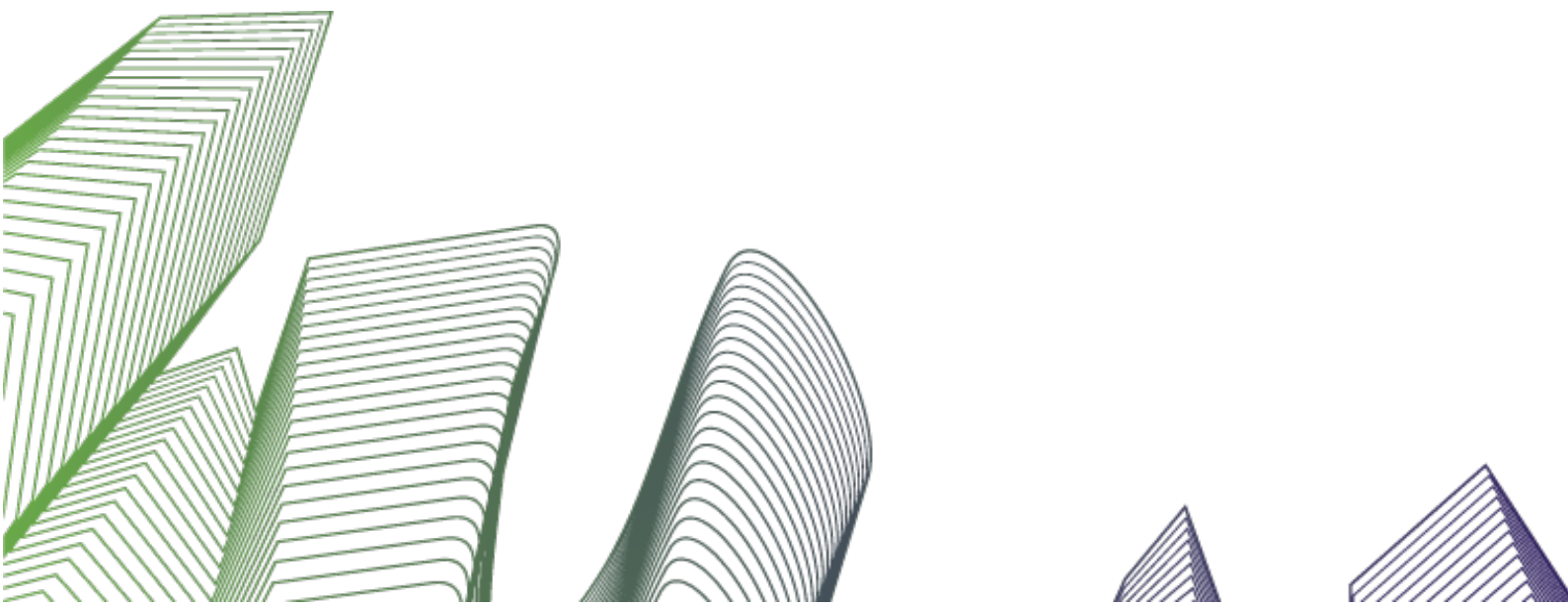
SKONSOLIDOWANY

RAPORT ŚRÓDROCZNY

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

30 WRZEŚNIA 2024 R.

Miejsce i data publikacji: Warszawa 26 listopada 2024 r.



SPIS TREŚCI RAPORTU:

01. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w okresach 3 i 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 r.
02. Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okresy 3 i 9 miesięcy zakończone dnia 30 września 2024 r.
03. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
04. Niebadane śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okresy 3 i 9 miesięcy zakończone dnia 30 września 2024 r.
05. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

W OKRESACH 3 I 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH **30 WRZEŚNIA 2024 R.**

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

SPIS TREŚCI

1. Prezentacja Grupy	5
1.1 Ogólne informacje na temat Grupy	5
1.2 Główne wydarzenia	7
1.3 Struktura organizacyjna Grupy	9
1.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	10
2. Wybrane dane finansowe	11
3. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	13
3.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	13
3.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	13
3.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	14
3.4 Przegląd skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej	14
3.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat	16
3.5.1 Porównanie wyników finansowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. z tym samym okresem roku 2023	16
3.5.2 Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. z tym samym okresem roku 2023	17
3.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	19
3.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	19
4. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	20
5. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	20
6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	21
7. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej	21
8. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	22
9. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych	23
10. Terminy i skróty	23

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

PREZENTACJA INFORMACJI FINANSOWYCH

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

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

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

ZASTRZEŻENIA

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

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

W Punkcie 3 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych", oraz w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu jak również w Punkcie 11 "Główne czynniki ryzyka" w skonsolidowany raport śródroczny za okresy 3 i 9 miesięcy zakończone 30 września 2024 r., Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

1. Prezentacja Grupy

1.1 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

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

prowadzi platformę zarządzania aktywami i jest reprezentowana przez lokalne zespoły na każdym z głównych rynków.

Na dzień 30 września 2024 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wliczając finansowe aktywa trwałe wynosiła 10.891,1 zł.

Na dzień 30 września 2024 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.262,9 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 87% i wartości 8.518,4 zł (zawiera biurowiec przeznaczony do sprzedaży o wartości 117,6 zł) co stanowi 84% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- 4 projekty w budowie, o łącznej powierzchni najmu, po ich ukończeniu, około 55 tysięcy m kw. i wartości 525,4 zł, co stanowi 5% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Polsce o wartości 15,0 zł) o wartości 716,8 zł, co stanowi 7% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 121,5 zł, co stanowi 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 276,0 zł (zawiera prawa użytkowania gruntów pod zabudowę mieszkaniową o wartości 4,3 zł), co stanowi 3% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

46	755 000	4	717 mln zł
ukończone budynki	m kw. GLA	projekty w budowie	grunty przeznaczone pod zabudowę

Dodatkowo GTC posiada finansowe aktywa trwałe w kwocie 628,2 zł, które głównie zawierają:

- 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych na finansowanie parku technologicznego Kildare Innovation Campus, który obecnie składa się z dziewięciu budynków o powierzchni około 102 tys. m kw. (projekt zajmuje powierzchnię ponad 72 ha z czego 34 ha są niezagospodarowane). Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 30 września 2024 r. wynosi 510,9 zł, co stanowi 5% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- 34% udziałów w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l., który posiada 4 ukończone budynki komercyjne, w tym 3 budynki biurowe i 1 centrum handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 41 tysięcy m kw. Wartość godziwa tych udziałów wynosi 66,8 zł, co stanowi mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- 15% akcji w węgierskiej spółce publicznej - NAP Nyrt produkującej „zieloną energię” przy wykorzystaniu elektrowni słonecznych o łącznej mocy 42,6 MW (AC). Wartość godziwa tych udziałów wynosi 21,0 zł, co stanowi mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe.

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

1.2 Główne wydarzenia

FINANSOWANIE

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

W grudniu 2023 r., Spółka przekazała 29,5 EUR (127,8 zł) na rachunek powierniczy prowadzony w zewnętrznej kancelarii prawnej w celu nabycia zielonych obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora (zwanymi dalej „obligacjami Aurora”). Prowadzenie transakcji akwizycyjnych powierzono ekspertowi finansowemu (dalej „Broker”). W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 r., broker odkupił 5.500 obligacji Aurora o wartości nominalnej 5,5 EUR (23,6 PLN) po koszcie 4,9 EUR (21,1 zł) i przeniósł je do Grupy GTC. Grupa GTC rozpoznała przychód z tytułu wykupu obligacji Aurora w kwocie 0,6 EUR (2,6 zł). Broker nabył także obligacje o numerze ISIN HU0000362207 po koszcie w wysokości 3,9 EUR (16,8 zł), które zostały przekazane do Grupy GTC.

Ponadto Grupa GTC zdecydowała o obniżeniu kwoty depozytu na rachunku powierniczym przeznaczonym do wykupu o 14,2 EUR (61,1 zł). Odpowiednio kwoty 12,2 milionów EUR (52,9 PLN) oraz 2 miliony EUR (8,2 PLN) zostały zwrócone w pierwszym oraz w trzecim kwartale 2024 roku do Grupy GTC w gotówce, w tym naliczone odsetki. Na pozostałą kwotę 7 EUR (30,0 zł) Grupa GTC i Broker podpisali aneks przedłużający obecną umowę do 16 grudnia 2024 r.

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

W dniu 14 sierpnia 2024 r. GTC Aeropark sp. z o.o. oraz Artico sp. z o.o., jednostki całkowicie zależne od Spółki, podpisały umowę kredytu na kwotę 31,6 EUR (136,3 zł) z Santander Bank Polska S.A. z 5-letnim okresem spłaty od daty uruchomienia kredytu. Cała kwota kredytu została wypłacona.

TRANSAKCJE

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

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

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

W dniu 4 lipca 2024 r. sprzedaż spółki GTC LCHD Projekt Kft, jednostki całkowicie zależnej od GTC Origine Investments Pltd. została sfinalizowana na warunkach zgodnych z określonymi w uprzednio podpisanej umowie kupna-sprzedaży.

W sierpniu 2024 r. spółka GTC KLZ 7-10 Kft. podpisała generalną umowę na realizację projektu residential for sale w centrum Budapesztu. Zakontraktowany koszt projektu wynosi 16,4 EUR (70,4 zł). Zakończenie inwestycji planowane jest na listopad 2027 r. W ramach inwestycji powstanie 120 mieszkań o łącznej powierzchni mieszkalnej 5.500 mkw.

W dniu 18 września 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie sprzedaży GTC Seven Gardens d.o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki. Portfolio GTC Seven Gardens d.o.o. składa się z budynku biurowego w Zagrzebiu - Matrix C. Cena sprzedaży wynosi 13 EUR (55,9 zł), co równa się wpływom netto ze sprzedaży. GTC Seven Gardens d.o.o zostanie sprzedana razem z zobowiązaniem z tytułu swojego kredytu bankowego w wysokości 14 EUR (60,2 zł). Spodziewana finalizacja transakcji ma nastąpić przed końcem IV kwartału 2024 r.

POZOSTAŁE INFORMACJE

W dniu 26 czerwca 2024 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 29,3 EUR (126,3 zł). Dywidenda została wypłacona we wrześniu 2024 r.

WYDARZENIA PO 30 WRZEŚNIA 2024 R:

W dniu 23 października 2024 r. Grupa GTC podpisała umowę sprzedaży spółki Glamp d.o.o., właściciela biurowca klasy A w Belgradzie – GTC X za kwotę 52,2 EUR (224 zł). Wpływy netto ze sprzedaży wyniosą 24,2 EUR (104 zł). Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wpływami netto wynika głównie z faktu, że część ceny zostanie przeznaczona na spłatę kredytu bankowego przed sprzedażą. Finalizacja transakcji ma nastąpić do końca IV kwartału 2024 r.

W dniu 15 listopada 2024 r. Spółka zawarła szereg umów sprzedaży udziałów, z m. in. Peach Property Group AG i LFH Portfolio Acquico S.À R.L. jako sprzedającymi, prowadzących do nabycia niemieckiego portfela mieszkaniowego („Portfel”), posiadanego obecnie przez Peach Property Group AG ("Transakcja"). Zamknięcie Transakcji uzależnione jest od spełnienia szeregu warunków zawieszających określonych w dokumentacji transakcyjnej.

Planowana Transakcja zakłada, że Spółka pośrednio nabędzie:

(i) od Peach Property Group AG: 89,9% udziałów w spółkach komandytowych: Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym) oraz Kaiserslautern II GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym) („Spółki Komandytowe”), oraz

(ii) od LFH Portfolio Acquico S.À R.L. oraz od ZNL Investment S.À R.L., w wyniku szeregu transakcji, do 89,9% udziałów w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością: Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH oraz Portfolio Helmstedt GmbH („Spółki Portfelowe”)

przy skorygowanej wartości nieruchomości wynoszącej około 448 EUR (około 1.926 zł) za 100% własności Portfela.

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

W ramach pierwszej transzy Spółka, pośrednio przez swoją spółkę zależną, GTC Paula S.À R.L., nabędzie 89,9% udziałów w Spółkach Komandytowych i 79,8% udziałów w Spółkach Portfelowych w zamian za łączne świadczenie obejmujące 167 EUR (718 zł) płatne w gotówce oraz Obligacje Partycypacyjne o łącznej wartości nominalnej wynoszącej około 42 EUR (około 181 zł), z zastrzeżeniem korekt. Emisja Obligacji Partycypacyjnych jest planowana przez Spółkę zgodnie z polskimi przepisami dla obligacji. Obligacje Partycypacyjne zostaną zaoferowane lub przeniesione na LFH Portfolio Acquico S.À R.L. Obligacje Partycypacyjne będą niezabezpieczone, podporządkowane w stosunku do wszystkich innych zobowiązań wobec wierzycieli GTC, co oznacza, że ich ostateczny, efektywny termin wymagalności będzie dłuższy od wszystkich pozostałych zobowiązań GTC (tj. 2044 roku).

Peach Property Group AG zachowa 10,1% udziałów w Spółkach Komandytowych oraz w Spółkach Portfelowych, natomiast współinwestorzy, ZNL Investment S.À R.L. i LFH Portfolio Acquico S.À R.L., zachowają pozostałe udiały. Spółka otrzyma również opcję nabycia dodatkowych 10,1% udziałów w Spółkach Portfelowych za cenę opcji określoną zgodnie z formułą zastosowaną do obliczania wartości świadczenia (z uwzględnieniem korekt), przy czym z tej kwoty nie będą dokonywane reinwestycje. W rezultacie Spółka nabędzie 89,9% udziałów w Spółkach Komandytowych i do 89,9% udziałów w Spółkach Portfelowych.

Koszty transakcyjne poniesione na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znaczące. Całkowita wartość kosztów związanych z nabyciem zostanie ujawniona w rocznym sprawozdaniu finansowym, gdyż Transakcja została dopiero zawarta i mogą jeszcze pojawić się dalsze wydatki.

Ujęcie księgowie Transakcji jest na etapie finalizacji, dlatego w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym nie można ujawnić wstępnej oceny, czy jest to nabycie aktywów lub połączenie jednostek gospodarczych.

Transakcja opisana powyżej nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązany.

Szczegółowy opis transakcji znajduje się w raporcie bieżącym nr 21/2024 z 16 listopada 2024 r.

1.3 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r.:

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

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

- utworzenie spółki GTC Trinity d.o.o. (jednostka całkowicie zależna od GTC S.A. z siedzibą w Polsce),
- sprzedaż GTC LCHD Projekt Kft. (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech),
- utworzenie spółki GTC Holding S.á r.l. (jednostka całkowicie zależna od GTC S.A. z siedzibą w Polsce),
- utworzenie spółki GTC Paula S.á r.l. (jednostka całkowicie zależna od GTC Holding S.á r.l. z siedzibą w Luksemburgu).

1.4 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 2024 r. Balázs Gosztanyi został powołany do Zarządu GTC S.A. ze skutkiem na dzień 24 kwietnia 2024 r.
- W dniu 30 sierpnia 2024r. György Stofa został powołany do Zarządu GTC S.A. ze skutkiem na dzień 1 września 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;
- 17 czerwca 2024 r. wygasł mandat pana Leonz Meyer jako członka rady nadzorczej GTC S.A. wskutek zmniejszenia udziału w kapitale zakładowym Spółki przez Aletheia Investment AG poniżej 5%.
- 25 września 2024 r. Sławomir Niemierka zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej GTC S.A. ze skutkiem na dzień 25 września 2024 r.;
- 25 września 2024 r., Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień" powołał Magdalенę Frąckowiak na członka rady nadzorczej Spółki.

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

2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okresy 3 i 9 miesięcy zakończone 30 września 2024 r. i 30 września 2023 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z *Punktem 3 Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych* oraz z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 3 i 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 r. (łącznie z jego notami).

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 i 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF. Sprawozdania finansowe spółek z Grupy sporządzone w ich walutach funkcjonalnych są włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na walutę prezentacyjną złotych lub euro zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*.

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

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września				Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września			
	2024 r.		2023 r.		2024 r.		2023 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
(w milionach)								
Skonsolidowany rachunek wyników								
Przychody operacyjne	600,3	139,4	620,4	135,3	200,5	46,8	204,1	45,8
Koszty operacyjne	(182,6)	(42,4)	(183,9)	(40,1)	(63,4)	(14,8)	(59,4)	(13,2)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	417,7	97,0	436,5	95,2	137,1	32,0	144,7	32,6
Koszty sprzedaży	(6,5)	(1,5)	(8,3)	(1,8)	(1,8)	(0,4)	(2,2)	(0,6)
Koszty administracyjne	(53,0)	(12,3)	(68,3)	(14,9)	(13,7)	(3,2)	(27,0)	(6,2)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów	(27,1)	(6,3)	(262,3)	(57,1)	(30,1)	(7,0)	(24,8)	(5,8)
Koszty finansowe netto	(117,2)	(27,2)	(113,2)	(24,7)	(39,9)	(9,3)	(38,2)	(8,7)
Wynik netto	178,2	41,4	(28,3)	(6,0)	42,2	9,9	29,2	5,6
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w mln)	0,30	0,07	(0,06)	(0,01)	0,07	0,02	0,04	0,01
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w mln.)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122

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

3. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

3.1 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, które może spowolnić gospodarkę w krajach, w których Grupa prowadzi działalność;
- dostępność i koszt finansowania;
- wpływ podaży i popytu na rynku nieruchomości w krajach CEE i SEE;
- wpływ inflacji (wg Eurostatu roczna inflacja w strefie euro we wrześniu 2024 r. wyniosła 1,7%);
- wpływ zmian stóp procentowych (jednak, na dzień 30 września 2024 r., 92% 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 Konsumpcyjnych, obligacje wyemitowane w walutach innych niż euro zostały zabezpieczone przed zmianami kursów wymiany walut za pomocą walutowych transakcji SWAP).

3.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

SPŁATA OBLIGACJI, REFINANSOWANIE ORAZ POZOSTAŁE ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r.:

- Grupa podpisała umowę kredytu bankowego na kwotę 55.0 EUR z DSK Bank AD oraz OTP Bank PLC. Cała kwota kredytu została wypłacona.
- Broker odkupił 5.500 obligacji Aurora i przeniósł je do Grupy GTC. Grupa GTC rozpoznała przychód z tytułu wykupu obligacji Aurora w kwocie 0,6 EUR.
- Broker nabył także obligacje o numerze ISIN HU0000362207 po koszcie w wysokości 3,9 EUR (16,8 PLN), które zostały przekazane GTC.
- Ponadto Grupa GTC podjęła decyzję o obniżeniu kwoty depozytu przeznaczonego do wykupu, do GTC zwrócono 14,2 EUR w gotówce, łącznie z narosłymi odsetkami. Pozostała kwota 7.0 EUR została objęta aneksem przedłużającym dotychczasową umowę do 16 grudnia 2024 r.
- Grupa podpisała umowę kredytu na kwotę 31,6 EUR (136,3 PLN) z Santander Bank Polska S.A. z 5-letnim okresem spłaty od daty wykorzystania. Cała kwota kredytu została wypłacona.

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

TRANSAKCJE

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. Grupa nabyła:

- nabyła nieruchomość inwestycyjną w budowie (mieszkania senioralne do wynajęcia) w Berlinie za łączną kwotę 32,0 EUR (138,1 zł) (z podatkami i kosztami transakcyjnymi). Pierwsza rata w wysokości 12,0 milionów EUR (51,8 zł) została zapłacona w ramach forward funding, a tytuł prawny został przeniesiony z dniem 25 czerwca 2024 r. Pozostała część będzie rozliczona ze środków pieniężnych otrzymanych z przyszłego, niepozyskanego finansowania zewnętrznego;
- nabyła udziały w węgierskiej spółce publicznej NAP Nyrt za łączną kwotę 4,9 EUR (21,1 zł).
- sfinalizowała sprzedaż GTC LCHD Projekt w lipcu 2024 r. Transakcja została zakończona ceną zamknięcia w wysokości 13,2 EUR (56,7 PLN), z czego 11,4 EUR (48,8 PLN) zostało pobrane.

POZOSTAŁE INFORMACJE

We wrześniu 2024 wypłacono dywidendę w kwocie 29,3 EUR (126,3 zł).

3.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na pierwsze 9 miesięcy 2024 r. oraz na rok 2024.

3.4 Przegląd skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 99,4 zł (1%) i wynosiła 11.650,2 zł na dzień 30 września 2024 r. w porównaniu do 11.550,8 zł na dzień 31 grudnia 2023 r.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 119,8 zł (1%) do 10.004,5 zł na dzień 30 września 2024 r. w porównaniu do 9.884,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku skapitalizowanych nakładów inwestycyjnych w wysokości 272,1 zł, szczególnie w nieruchomości w budowie w wysokości 156,3 zł i budynki ukończone (capex i fit-out) w wysokości 107,2 zł, w połączeniu ze wzrostem prawa do użytkowania (i odpowiadający mu wzrost zobowiązań z tytułu leasingu) w związku z nowymi rocznymi opłatami za użytkowanie wieczyste w kwocie 101,2 zł, jak również w wyniku zakupu nieruchomości inwestycyjnej w budowie (Elibre) w kwocie 59,3 zł. Wzrost został częściowo skompensowany poprzez negatywne różnice kursowe z przeliczenia w wysokości 154,9 zł oraz przeklasyfikowanie budynku Matrix C do aktywów przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 117,6 zł.

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wzrosła o 80,4 zł (136%) do 139,5 zł na dzień 30 września 2024 r. w porównaniu do 59,1 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku przeklasyfikowania budynku Matrix C do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Wartość finansowych aktywów trwałych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy wzrosła o 40,8 zł (7%) do 628,2 zł na dzień 30 września 2024 r. w porównaniu do 587,4 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku zakupu udziałów w węgierskiej spółce publicznej NAP Nyrt za łączną kwotę 21,1 zł oraz nabycia obligacji za łączną kwotę 16,7 zł.

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

Wartość instrumentów pochodnych spadła o 40,3 zł (65%) do 21,4 zł na dzień 30 września 2024 r. w porównaniu do 61,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. w wyniku wykorzystania instrumentów pochodnych ze względu na spłatę odsetek w danym okresie.

Wartość przedpłat oraz pozostałych należności spadła o 92,2 zł (40%) do 135,6 zł na dzień 30 września 2024 r. w porównaniu do 227,8 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku spadku środków na rachunku powierniczym prowadzonym w celu nabycia zielonych obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 55,5 zł (21%) do 207,1 zł na dzień 30 września 2024 r. w porównaniu do 262,6 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. Saldo środków pieniężnych zostało zmniejszone częściowo w wyniku wydatków na nieruchomości inwestycyjne w kwocie 269,1 zł, spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 221,8 zł, wypłaty dywidendy w kwocie 126,3 zł, zapłaconych odsetek w wysokości 124,0 zł oraz zakup nieruchomości inwestycyjnej w budowie w wysokości 51,8 zł, częściowo skompensowanych nowymi długoterminowymi kredytami zabezpieczonymi w kwocie 377,2 zł, wpływami pieniężnymi netto z działalności operacyjnej w kwocie 326,9 zł oraz zmianą stanu lokat krótkoterminowych przeznaczonych na cele odkupu obligacji w kwocie 61,3 zł.

PASYWA

Wartość kredytów i obligacji spadła o 49,4 zł (1%) do 5.490,0 zł na dzień 30 września 2024 r. w porównaniu do 5.539,4 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku aprecjacji złotego polskiego. Grupa rozpoznała wzrost wartości kredytów i obligacji wyrażonych w walucie funkcjonalnej w wyniku nowo otrzymanego finansowania w kwocie 377,2 zł, co zostało częściowo skompensowane przez spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 221,8 zł, reklasyfikowanie 59,9 zł zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży oraz przez różnice kursowe na obligacjach denominowanych w HUF w wartości 25,0 zł. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego wzrosła w wyniku reklasyfikacji kredytu związanego z Galerią Jurajską w związku ze zbliżającym się terminem zapadalności przypadającym w I kwartale 2025 r.

Wartość zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży wzrosła o 64,6 zł do 66,3 zł na dzień 30 września 2024 r. w porównaniu do 1,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w związku z reklasyfikowaniem Matrix C do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Wartość zobowiązań z tytułu instrumentów zabezpieczających wzrosła o 30,4 zł (37%) do 111,7 zł na dzień 30 września 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 97,6 zł (52%) do 285,4 zł na dzień 30 września 2024 r. w porównaniu do 187,8 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie z tytułu nowych rocznych opłat za użytkowanie wieczyste w kwocie 101,2 zł.

KAPITAŁ WŁASNY

Wartość kapitałów spadła o 61,7 zł (1%) do 4.835,0 zł na dzień 30 września 2024 r. w porównaniu do 4.896,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. głównie w wyniku spadku wartości różnic kursowych z przeliczenia w wysokości 75,7 zł oraz spadku wartości efektu wyceny transakcji zabezpieczających w wysokości 36,2 zł, co zostało częściowo skompensowane poprzez wzrost wartości zysków zatrzymanych w wysokości 45,4 zł oraz wzrost wartości udziałów niekontrolujących o 4,8 zł.

3.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

3.5.1 Porównanie wyników finansowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. z tym samym okresem roku 2023

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. spadły o 20,1 zł (3%) i wyniosły 600,3 zł w porównaniu do 620,4 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. w wyniku aprecjacji złotego polskiego. Grupa rozpoznała wzrost przychodów wyrażonych w walucie funkcjonalnej o 13,3 zł na skutek ukończeniu budynków GTC X w Belgradzie, Rose Hill Business Campus w Budapeszcie i Matrix C w Zagrzebiu w połączeniu ze wzrostem średniej stawki czynszu po indeksacji stawek czynszów o inflację.

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług spadły o 1,3 zł (1%) i wyniosły 182,6 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. w porównaniu do 183,9 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. w wyniku aprecjacji złotego polskiego. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług wyrażony w walucie funkcjonalnej związany z ukończeniem budynku GTC X, Rose Hill Business Campus i Matrix C o 2,2 zł oraz wzrost kosztów operacyjnych o 8,2 zł wynikający z inflacyjnego wzrostu kosztów operacyjnych, co zostało częściowo skompensowane przez spadek kosztów z tytułu usług w wyniku sprzedaży z Forest Office Debrecen w pierwszym kwartale 2023 r. w wysokości 0,4 zł.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 18,8 zł (4%) i wyniósł 417,7 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. w porównaniu do 436,5 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r., głównie w wyniku aprecjacji złotego polskiego i wzrostu kosztów usług w wyniku inflacji.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych pozostała na niezmienionym poziomie i wyniosła 70% w obu okresach 9 miesięcy zakończonych 30 września 2024 r. i 2023 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne spadły o 15,3 zł (22%) i wyniosły 53,0 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. w porównaniu do 68,3 zł kosztów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. głównie w wyniku aprecjacji złotego polskiego, spadku płatności bazujących na akcjach własnych jak również spadku wynagrodzeń i innych świadczeń pracowniczych.

ZYSK/ (STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. wyniosła 27,1 zł w porównaniu do 262,3 zł straty za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. Strata wynikała głównie ze spadku wartości portfela biurowego w Polsce na skutek spadku poziomu wynajmu, w porównaniu z 2023 r., jednak sytuacja zaczęła się poprawiać w trzecim kwartale 2024 r. jak również skapitalizowanych wydatków, głównie w ukończonych projektach. Spadek został częściowo skompensowany wzrostem wartości projektów w budowie o 22,2 zł.

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

KOSZTY FINANSOWE, NETTO

Koszty finansowe, netto wzrosły o 4,0 zł (4%) i wyniosły 117,2 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. wobec 113,2 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. Wzrost ten wynikał z nowego kredytu dla projektu Mall of Sofia w wysokości 238 zł oraz ze wzrostu średnio ważonej stopy procentowej (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 września 2024 r. do 2,89% w skali roku z 2,43% na dzień 30 września 2023 r.

WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM

Zysk przed opodatkowaniem za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. wyniósł 208,8 zł w porównaniu do 17,0 zł straty za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. Na zysk przed opodatkowaniem za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. składał się zysk brutto z działalności operacyjnej w wysokości 417,7 zł oraz strata z aktualizacji wartości nieruchomości w wysokości 27,1 zł w porównaniu do spadku z aktualizacji wartości nieruchomości w wysokości 262,3 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. wyniósł 30,6 zł w porównaniu do 11,3 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 22,8 zł oraz podatek odroczony w wysokości 7,8 zł.

WYNIK NETTO

Zysk netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. wyniósł 178,2 zł w porównaniu do 28,3 zł straty za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. Zmiana ta wynikała głównie ze zmiany na kosztach administracyjnych, aktualizacji wartości nieruchomości i podatku.

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. spadły o 3,6 zł (2%) i wyniosły 200,5 zł w porównaniu do 204,1 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. w wyniku aprecjacji złotego polskiego. Grupa rozpoznała wzrost przychodów wyrażonych w walucie funkcjonalnej na skutek ukończeniu budynków GTC X w Belgradzie, Rose Hill Business Campus w Budapeszcie i Matrix C w Zagrzebiu w połączeniu ze wzrostem średniej stawki czynszu po indeksacji stawek czynszów o inflację.

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 4,0 zł (7%) i wyniosły 63,4 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. w porównaniu do 59,4 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. w wyniku wzrostu kosztów operacyjnych głównie w związku z inflacją.

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

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 7,6 zł (5%) i wyniósł 137,1 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. w porównaniu do 144,7 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r., głównie w wyniku aprecjacji złotego polskiego i wzrostu kosztów usług w wyniku inflacji.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. wynosiła 68% w porównaniu do 71% za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne spadły o 13,3 zł (49%) i wyniosły 13,7 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. w porównaniu do 27,0 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. głównie w wyniku aprecjacji złotego polskiego i spadku kosztów wynagrodzeń i innych świadczeń pracowniczych.

ZYSK/ (STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. wyniósł 30,1 zł w porównaniu do 24,8 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. Strata wynikała głównie ze spadku wartości portfela na skutek skapitalizowanych wydatków, głównie w ukończonych projektach.

KOSZTY FINANSOWE, NETTO

Koszty finansowe, netto wzrosły o 1,7 zł (4%) i wyniosły 39,9 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. wobec 38,2 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. Wzrost ten wynikał ze wzrostu średnio ważonej stopy procentowej (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 września 2024 r. do 2,89% w skali roku z 2,43% na dzień 30 września 2023 r.

WYNIK PRZED OPODATKOWANIEM

Zysk przed opodatkowaniem za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. wyniósł 50,8 zł w porównaniu do 49,0 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. Na zysk przed opodatkowaniem za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. składał się zysk brutto z działalności operacyjnej w wysokości 137,1 zł.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. wyniósł 8,6 zł w porównaniu do 19,8 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 8,2 zł oraz podatek odroczonej w wysokości 0,4 zł.

WYNIK NETTO

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. wyniósł 42,2 zł w porównaniu do 29,2 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. Zmiana ta wynikała głównie ze zmiany na kosztach administracyjnych oraz podatku.

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

3.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 326,9 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. w porównaniu do 327,3 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 238,9 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. w porównaniu do 192,1 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. wynikały głównie z wydatków na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 269,1 zł oraz zakup nieruchomości inwestycyjnej w budowie w wysokości 51,8 zł, co zostało skompensowane zmianą stanu rachunku powierniczego przeznaczonego na odkup obligacji w wysokości 61,3 zł.

Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 137,5 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r., w porównaniu do 240,4 zł przepływów pieniężnych netto wykorzystanych w działalności finansowej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej wynikały głównie z wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 377,2 zł, spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 221,8 zł, wypłaty dywidendy w kwocie 126,3 zł oraz zapłaconych odsetek w wysokości 124,0 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 września 2024 r. wyniosły 211,0 zł, w porównaniu do 422,8 zł na dzień 30 września 2023 r.

3.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

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

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

Na dzień 30 września 2024 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 6.132,1 zł, (wliczając 60,1 zł zobowiązań powiazaniach z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) w porównaniu do 6.278,5 zł na dzień 31 grudnia 2023 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 września 2024 r. wyniosło 5.490,0 zł, w porównaniu do 5.539,4 zł na dzień 31 grudnia 2023 r.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto Grupy wyniósł 48,8% na dzień 30 września 2024 r. w porównaniu do 49,3% na dzień 31 grudnia 2023 r. w wyniku wzrostu wartości nieruchomości głównie w wyniku nakładów inwestycyjnych na nieruchomości w budowie oraz z zakupu nowych aktywów.

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

Na dzień 30 września 2024 r. 92% 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.

Pokrycie odsetek (interest cover) na dzień 30 września 2024 r. wynosiło 3,71.

DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA

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

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

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

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

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

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

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

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2024 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji, których wartość jest znacząca. Grupa nie udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich na dzień 30 września 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.

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

6. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w mln)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w mln)	% głosów	Zmiana liczby posiadanych akcji od 30 czerwca 2024 r. (nie w mln)
GTC Dutch Holdings B.V.	337.637.591	58,80%	337.637.591	58,80%	Bez zmian
GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság ¹	21.891.289	3,81%	21.891.289	3,81%	Bez zmian
Allianz OFE	62.330.336	10,85%	62.330.336	10,85%	Bez zmian
OFE PZU Złota Jesień	54.808.287	9,54%	54.808.287	9,54%	Bez zmian
Pozostali	97.587.619	17,00%	97.587.619	17,00%	Bez zmian
Razem	574.255.122	100,00%	574.255.122	100,00%	Bez zmian

¹ 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.

7. 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 półrocznego za okres 3 i 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.) w dniu 22 sierpnia 2024 r.

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

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

	Liczba akcji na dzień 25 listopada 2024 r. (nie w mln)	Nominalna wartość akcji w zł (nie w mln)	Zmiana od 22 sierpnia 2024 r. (nie w mln)
Członek zarządu			
Gyula Nagy	0	0	Bez zmian
Zsolt Farkas	0	0	Bez zmian
Balázs Gosztonyi	0	0	Bez zmian
György Stofa ¹	0	0	Bez zmian
Zarząd, razem	0	0	
Członek rady nadzorczej			
János Péter Bartha	0	0	Bez zmian
Csaba Cservenák	0	0	Bez zmian
Lóránt Dudás	0	0	Bez zmian
Magdalena Frąckowiak ²	0	0	Bez zmian
László Gut	0	0	Bez zmian
Dominik Januszewski	0	0	Bez zmian
Artur Kozieja	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Sławomir Niemierka ³	0	0	Bez zmian
Dr.Tamás Sándor	0	0	Bez zmian
Bálint Szécsényi	0	0	Bez zmian
Rada nadzorcza, razem	0	0	

¹ Zmiana od 1 września 2024 r.

² Zmiana od 25 września 2024 r.

³ Stan na dzień 25 września 2024 r.

Szczegółowy opis zmian w składzie zarządu i rady nadzorczej przedstawiony został w punkcie 1.4 niniejszego Sprawozdania.

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

Grupa prezentuje informacje na temat znaczących transakcji Spółki lub jej podmiotów zależnych, zawartych z podmiotem powiązany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy kończący się 30 września 2024 r. w Nocie 17 *Transakcje z podmiotami powiązаныmi*.

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

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

9. 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.

10. Terminy i skróty

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

Spółka lub GTC	stosuje się do Globe Trade Centre S.A.;
Grupa lub Grupa GTC	stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym;
Akcje	stosuje się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037 oraz zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) w dniu 18 sierpnia 2016 r. i są oznaczone kodem ISIN PLGTC0000037;
Obligacje	stosuje się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i spółki z Grupy oraz wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000318, HU0000360102, HU0000360284 i XS2356039268;
Sprawozdanie	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;
CEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier);
SEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii);
NRA, NLA, powierzchnia najmu netto	stosuje się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia biurowa lub handlowa nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność;
GLA lub powierzchnia najmu brutto	stosuje się do wielkości powierzchni biurowej lub handlowej dostępnej do wynajęcia w ukończonych aktywach pomnożonej przez czynnik dodatkowy (add-on-factor). Powierzchnia najmu brutto to powierzchnia, za którą najemcy płacą czynsz, a tym samym powierzchnia generująca przychody dla Grupy;

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

Całkowita wartość księgową portfela nieruchomości	stosuje się do całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając nieruchomości inwestycyjne (ukończone, w budowie i grunty), grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz prawa użytkownika gruntów będących w użytkowaniu wieczystym;
Nieruchomości komercyjne	stosuje się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu;
Poziom wynajmu	stosuje się do średniego obłożenia w ukończonych aktywach w oparciu o metry kwadratowe („m kw.”) powierzchni najmu brutto;
FFO, FFO I	stosuje się do zysku przed opodatkowaniem pomniejszonego o zapłacony podatek, po skorygowaniu o transakcje bezgotówkowe (takie jak wartość godziwa lub wycena nieruchomości, amortyzacja i odpisy amortyzacyjne, zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych, oraz niezapłacone koszty finansowe) udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych i joint ventures oraz zdarzenia jednorazowe (takie jak różnice kursowe lub wynik na działalności mieszkaniowej oraz inne pozycje jednorazowe);
EPRA NTA	jest miarą wartości aktywów netto przy założeniu, że jednostki kupują i sprzedają aktywa, krystalizując w ten sposób pewne poziomy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Oblicza się go jako łączny kapitał własny pomniejszony o udziały niekontrolujące, z wyłączeniem instrumentów pochodnych wycenianych w wartości godziwej, a także odroczonego opodatkowania nieruchomości (chyba że taka pozycja jest związana z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży);
Przychody z czynszu	stosuje się do przychodów z najmu, które zostały rozpoznane na dzień sporządzenia raportu. Obejmują przychody z czynszu podstawowego, przychody z wynajmu miejsc parkingowych i inne przychody z wynajmu;
Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto	stosuje się do długu netto podzielonego przez wartość aktywów brutto. Zadłużenie netto oblicza się jako całkowite zadłużenie finansowe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz depozyty, z wyłączeniem pożyczek od udziałów niekontrolujących oraz odroczonego kosztów pozyskania finansowania. Wartość Aktywów Brutto to wartość nieruchomości inwestycyjnych (z wyłączeniem prawa do użytkowania gruntów), gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, aktywów przeznaczonych do sprzedaży, aktywów finansowych, budynków na własny użytek oraz udziałów w inwestycjach kapitałowych. Wskaźnik LTV pokazuje ogólną ocenę podejmowanego ryzyka finansowego;
Średni koszt długu; średnie oprocentowanie; średnia ważona stopa procentowa	obliczana jest jako średnia ważona stopa procentowa całkowitego zadłużenia, skorygowana o wpływ zawartych przez Grupę swapów stóp procentowych i swapów walutowych;
EUR, € lub euro	stosuje się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami;
PLN lub złoty (zł)	stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
HUF lub forint	stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Węgier;
JSE	stosuje się do giełdy papierów wartościowych w Johannesburgu.

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



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE **SKONSOLIDOWANE**
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRESY TRZECH ORAZ DZIEWIĘCIU MIESIĘCY
ZAKOŃCZONE DNIA **30 WRZEŚNIA 2024 ROKU**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
(w milionach PLN)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 września 2024 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 <i>badane</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	8	10.004,5	9.884,7
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		125,8	118,3
Rzeczowe aktywa trwałe		64,6	69,6
Depozyty zablokowane		57,8	57,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9,8	7,8
Instrumenty pochodne	9	2,6	10,0
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	15	628,2	587,4
Pozostałe aktywa trwałe		0,9	0,9
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	7	51,8	50,4
		10.946,0	10.786,1
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług		70,6	68,3
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		18,8	13,5
Należności z tytułu podatku dochodowego		7,3	6,5
Przedpłaty oraz pozostałe należności	1	135,6	227,8
Instrumenty pochodne	9	18,8	51,7
Depozyty zablokowane krótkoterminowe		106,5	75,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	207,1	262,6
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	11	139,5	59,1
		704,2	764,7
AKTYWA RAZEM		11.650,2	11.550,8

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
(w milionach PLN)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 września 2024 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 <i>badane</i>
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13		
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		(26,7)	9,5
Różnice kursowe z przeliczenia		514,1	589,8
Zyski zatrzymane		1.394,7	1.349,3
		4.724,6	4.791,1
Udziały niekontrolujące	7	110,4	105,6
Kapitał własny razem		4.835,0	4.896,7
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	10	5.001,8	5.342,4
Zobowiązania z tytułu leasingu	8	285,4	187,8
Depozyty od najemców		57,8	57,0
Inne zobowiązania długoterminowe		35,9	22,6
Instrumenty pochodne	9	111,7	81,3
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		579,4	587,4
		6.072,0	6.278,5
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek i obligacji	10	488,2	197,0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		159,2	147,8
Depozyty od najemców		14,1	10,4
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		9,4	8,3
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		6,0	10,4
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	11	66,3	1,7
		743,2	375,6
PASYWA RAZEM		11.650,2	11.550,8

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
(w milionach PLN)

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

<i>Niebadane</i>	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
		2024	2023	2024	2023
Przychody z tytułu wynajmu	5	450,0	456,3	149,5	153,8
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	5	150,3	164,1	51,0	50,3
Koszty własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	5	(182,6)	(183,9)	(63,4)	(59,4)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		417,7	436,5	137,1	144,7
Koszty sprzedaży		(6,5)	(8,3)	(1,8)	(2,2)
Koszty administracyjne		(53,0)	(68,3)	(13,7)	(27,0)
Strata z aktualizacji wartości aktywów	8	(27,1)	(262,3)	(30,1)	(24,8)
Pozostałe przychody		2,6	2,3	1,7	-
Pozostałe koszty		(5,6)	(6,0)	(2,1)	(0,4)
Zysk netto z działalności operacyjnej		328,1	93,9	91,1	90,3
Różnice kursowe		(2,1)	2,3	(0,4)	(3,1)
Przychody finansowe		10,3	2,8	4,3	2,8
Koszty finansowe	6	(127,5)	(116,0)	(44,2)	(41,0)
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		208,8	(17,0)	50,8	49,0
Podatek dochodowy	12	(30,6)	(11,3)	(8,6)	(19,8)
Zysk / (strata) za okres		178,2	(28,3)	42,2	29,2
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		171,7	(34,9)	40,0	20,6
Akcjonariuszom niekontrolującym	7	6,5	6,6	2,2	8,6
Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję (w PLN)	16	0,30	(0,06)	0,07	0,04

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
(w milionach PLN)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

<i>Niebadane</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2024	2023	2024	2023
Zysk / (strata) za okres	178,2	(28,3)	42,2	29,2
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Strata z wyceny transakcji zabezpieczających	(42,2)	61,9	(26,2)	5,9
Podatek dochodowy	6,0	(4,6)	3,8	0,4
Zysk / (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(36,2)	57,3	(22,4)	6,3
Różnice kursowe z przeliczenia	(77,4)	(66,1)	(37,8)	205,9
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(113,6)	(8,8)	(60,2)	212,2
Całkowity dochód netto za okres	64,6	(37,1)	(18,0)	241,4
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	59,8	(42,4)	(19,3)	231,8
Akcjonariuszom niekontrolującym	4,8	5,3	1,3	9,6

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

(w milionach PLN)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2024 roku	57,4	2.997,8	(212,7)	9,5	589,8	1.349,3	4.791,1	105,6	4.896,7
Inne całkowite dochody	-	-	-	(36,2)	(75,7)	-	(111,9)	(1,7)	(113,6)
Wynik za okres zakończony 30 września 2024 roku	-	-	-	-	-	171,7	171,7	6,5	178,2
Całkowity dochód za okres	-	-	-	(36,2)	(75,7)	171,7	59,8	4,8	64,6
Wyplacona dywidenda	-	-	-	-	-	(126,3)	(126,3)	-	(126,3)
Saldo na 30 września 2024 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	(212,7)	(26,7)	514,1	1.394,7	4.724,6	110,4	4.835,0

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2023 roku	57,4	2.997,8	(212,7)	(27,8)	968,8	1.435,9	5.219,4	106,4	5.325,8
Inne całkowite dochody	-	-	-	57,3	(64,8)	-	(7,5)	(1,3)	(8,8)
Wynik za okres zakończony 30 września 2023 roku	-	-	-	-	-	(34,9)	(34,9)	6,6	(28,3)
Całkowity dochód za okres	-	-	-	57,3	(64,8)	(34,9)	(42,4)	5,3	(37,1)
Wyplacona dywidenda	-	-	-	-	-	(132,1)	(132,1)	-	(132,1)
Transakcje z udziałowcem niekontrolującym	-	-	-	-	-	-	-	8,3	8,3
Dywidenda wyplacona do udziałowca niekontrolującego	-	-	-	-	-	-	-	(4,1)	(4,1)
Saldo na 30 września 2023 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	(212,7)	29,5	904,0	1.268,9	5.044,9	115,9	5.160,8

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

		Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2024	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2023
<i>Niebadane</i>			
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		208,8	(17,0)
Korekty o pozycje:			
	Strata z aktualizacji wartości aktywów	8 27,1	262,3
	Różnice kursowe	2,1	(1,8)
	Przychody finansowe	(10,3)	(2,8)
	Koszty finansowe	6 127,5	116,0
	Wycena rezerwy z tytułu płatności w formie akcji własnych	-	(3,7)
	Amortyzacja	4,3	3,2
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		359,5	356,2
	Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych aktywów obrotowych	(10,3)	(13,8)
	Zmiana stanu depozytów od najemców	7,8	9,6
	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(3,4)	6,0
Przeływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		353,6	358,0
	Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(26,7)	(30,7)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		326,9	327,3
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
	Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	8 (269,1)	(353,5)
	Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	-	(64,6)
	Zakup nieruchomości inwestycyjnej w budowie	1 (51,8)	-
	Sprzedaż spółki zależnej	1, 11 49,1	1,8
	Sprzedaż ukończonych budynków	-	225,6
	Zmiana stanu lokat krótkoterminowych przeznaczonych na cele inwestycyjne	1 61,3	-
	Wydatki na finansowe aktywa trwałe	1, 15 (26,3)	(12,4)
	Zmiana stanu zaliczek na aktywa przeznaczone do sprzedaży	(1,7)	1,4
	Podatek VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(6,0)	8,7
	Odsetki otrzymane	5,6	0,9
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		(238,9)	(192,1)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
	Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	377,2	162,3
	Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(221,8)	(129,8)
	Odsetki zapłacone	(124,0)	(111,4)
	Wypłata dywidendy	1 (126,3)	(127,1)
	Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(3,0)	(3,7)
	Koszty uzyskania finansowania	(3,0)	(3,2)
	Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	(36,6)	(23,4)
	Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym	-	(4,1)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej		(137,5)	(240,4)
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto		(2,1)	(11,7)
Zmniejszenie stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(51,6)	(116,9)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku		262,6	539,7
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		14 211,0	422,8

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Podstawowa działalność

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

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

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

ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

FINANSOWANIE

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

W grudniu 2023 roku, Spółka przekazała 29,5 miliona EUR (127,8 PLN) na rachunek powierniczy prowadzony w zewnętrznej kancelarii prawnej w celu nabycia zielonych obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora (zwanym dalej „obligacjami Aurora”). Prowadzenie transakcji akwizycyjnych powierzono ekspertowi finansowemu (dalej „Broker”). W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku, broker odkupił 5.500 obligacji Aurora o wartości nominalnej 5,5 miliona EUR (23,6 PLN) po koszcie 4,9 miliona EUR (21,1 PLN) i przeniósł je do Grupy GTC. Grupa GTC rozpoznała przychód z tytułu wykupu obligacji Aurora w kwocie 0,6 miliona EUR (2,6 PLN). Broker nabył także obligacje o numerze ISIN HU0000362207 po koszcie w wysokości 3,9 miliona EUR (16,8 PLN), które zostały przekazane do Grupy GTC.

Ponadto Grupa GTC zdecydowała o obniżeniu kwoty depozytu na rachunku powierniczym przeznaczonym do wykupu o 14,2 milionów EUR (61,1 PLN). Odpowiednio kwoty 12,2 milionów EUR (52,9 PLN) oraz 2 miliony EUR (8,2 PLN) zostały zwrócone w pierwszym oraz w trzecim kwartale 2024 roku do Grupy GTC w gotówce, w tym naliczone odsetki. Na pozostałą kwotę 7 milionów EUR (30,0 PLN) Grupa GTC i Broker podpisali aneks przedłużający obecną umowę do 16 grudnia 2024 roku.

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

W dniu 14 sierpnia 2024 roku GTC Aeropark sp. z o.o. oraz Artico sp. z o.o., jednostki całkowicie zależne od Spółki, podpisały umowę kredytu na kwotę 31,6 milionów EUR (136,3 PLN) z Santander Bank Polska S.A. z 5-letnim okresem spłaty od daty uruchomienia kredytu. Cała kwota kredytu została wypłacona.

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 S.A. ze skutkiem na dzień porozumienia.

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

W dniu 30 sierpnia 2024 roku, Rada Nadzorcza Spółki powołała pana György Stofa na stanowisko członka Zarządu spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 1 września 2024 roku.

TRANSAKCJE

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2024 roku, GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła udziały w węgierskiej spółce publicznej - NAP Nyrt za łączną kwotę 4,9 milionów EUR (21,1 PLN) (więcej szczegółów w notcie 15).

W dniu 4 lipca 2024 roku sprzedaż spółki GTC LCHD Projekt Kft, jednostki całkowicie zależnej od GTC Origine Investments Pltd., została sfinalizowana na warunkach zgodnych z określonymi w uprzednio podpisanej umowie kupna-sprzedaży.

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

W dniu 18 września 2024 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie sprzedaży GTC Seven Gardens d.o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki. Portfolio GTC Seven Gardens d.o.o. składa się z budynku biurowego w Zagrzebiu - Matrix C. Cena sprzedaży wynosi 13 milionów EUR (55,9 PLN), co równa się wpływom netto ze sprzedaży. GTC Seven Gardens d.o.o zostanie sprzedana razem z zobowiązaniem z tytułu swojego kredytu bankowego w wysokości 14 milionów EUR (60,2 PLN). Spodziewana finalizacja transakcji ma nastąpić przed końcem IV kwartału 2024 roku.

POZOSTAŁE INFORMACJE

W dniu 26 czerwca 2024 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 29,3 miliona EUR (126,3 PLN). Dywidenda została wypłacona we wrześniu 2024 roku.

Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC

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

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okresy trzech oraz dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 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 2024 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. Śródroczne informacje finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone według kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu za okres (jeżeli nie różni się znacząco od faktycznych kursów wymiany). Powstałe z przeliczenia różnice kursowe są kumulowane w kapitale własnym i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

Na dzień 30 września 2024 roku ujemny kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wyniósł 39 PLN. Było to głównie wynikiem zaprezentowania kredytu bankowego w Galerii CTWA sp. z o.o. w kwocie 101,8 milionów EUR (435,6 PLN) jako zobowiązania bieżącego. Zgodnie z harmonogramem kredyt należy spłacić do 31 marca 2025 roku. Zarząd Spółki podejmuje odpowiednie działania w celu zabezpieczenia refinansowania i jest w trakcie przedmiotowych negocjacji. Ponadto nie ma innych istotnych zobowiązań, które będą obowiązywać przez co najmniej dwanaście miesięcy od daty sprawozdania finansowego i nie są prezentowane jako zobowiązania bieżące.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych i uważa, że środki pieniężne posiadane na rachunkach bankowych, a także oczekiwane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Grupy na cele kapitału obrotowego, co najmniej przez kolejne dwanaście miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. 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 przez kolejne dwanaście miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

W trakcie okresu sprawozdawczego nie nastąpiły żadne inne niż wskazane w nocie 15.1 *Instrumenty dłużne (Irlandia)* 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.

Nazewnictwo poszczególnych sprawozdań zostało zmienione względem stosowanego w dotychczasowych śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych. Zmiana nazewnictwa powodowana była aspektami przejrzystości i pozostaje bez wpływu na dane finansowe i inne informacje zawarte w sprawozdaniu.

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 dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku:

- likwidacja Riverside Apartmanok Kft. (jednostka całkowicie zależna od GTC Węgry z siedzibą na Węgrzech),
- nabycie Clara Liffey GP S.á r.l. (jednostka całkowicie zależna od GTC Liffey Kft. z siedzibą na Węgrzech),
- utworzenie spółki GTC Germany GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech),
- utworzenie spółki GTC Kapitalbeteiligung GmbH (jednostka całkowicie zależna od GTC Germany GmbH z siedzibą w Niemczech),
- utworzenie spółki GTC Elibre GmbH & Co. KG (jednostka całkowicie zależna od GTC Germany GmbH z siedzibą w Niemczech),
- utworzenie spółki GTC Trinity d.o.o. (jednostka całkowicie zależna od GTC S.A. z siedzibą w Polsce),
- sprzedaż GTC LCHD Projekt Kft. (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech),
- utworzenie spółki GTC Holding S.á r.l. (jednostka całkowicie zależna od GTC S.A. z siedzibą w Polsce),
- utworzenie spółki GTC Paula S.á r.l. (jednostka całkowicie zależna od GTC Holding S.á r.l. z siedzibą w Luksemburgu).

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

5. Analiza segmentowa

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

Analiza sektorowa przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2024 roku i 30 września 2023 roku:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2024	2023	2024	2023
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni nieruchomości biurowych	279,0	281,6	92,5	98,4
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości biurowych	92,2	98,5	31,8	33,0
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	171,0	174,7	57,0	55,4
Przychody z tytułu usług obsługi galerii handlowych	58,1	65,6	19,2	17,3
Razem	600,3	620,4	200,5	204,1

Analiza segmentowa przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych za okresy trzech oraz dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2024 roku i 30 września 2023 roku:

Region	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2024				Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2024			
	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	167,2	57,6	(75,8)	149,0	55,3	19,7	(26,1)	48,9
Belgrad	37,9	12,1	(11,6)	38,4	12,9	3,9	(3,8)	13,0
Węgry	125,3	47,4	(53,0)	119,7	42,0	16,7	(18,5)	40,2
Bukareszt	34,4	9,0	(11,2)	32,2	11,1	3,0	(3,9)	10,2
Zagrzeb	34,4	12,1	(14,6)	31,9	11,5	3,5	(5,1)	9,9
Sofia	50,8	12,1	(16,4)	46,5	16,7	4,2	(6,0)	14,9
Razem	450,0	150,3	(182,6)	417,7	149,5	51,0	(63,4)	137,1

Region	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2023				Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2023			
	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	178,5	69,2	(74,3)	173,4	58,2	23,1	(23,4)	57,9
Belgrad	34,8	11,5	(12,8)	33,5	11,7	2,2	(3,5)	10,4
Węgry	131,1	49,5	(55,5)	125,1	45,0	16,3	(19,1)	42,2
Bukareszt	32,6	8,7	(11,0)	30,3	9,5	4,1	(1,7)	11,9
Zagrzeb	28,4	12,8	(15,6)	25,6	10,9	2,5	(6,3)	7,1
Sofia	50,9	12,4	(14,7)	48,6	18,5	2,1	(5,4)	15,2
Razem	456,3	164,1	(183,9)	436,5	153,8	50,3	(59,4)	144,7

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA
(w milionach PLN)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 30 września 2024 roku:

	Nieruchomości ¹	Środki pieniężne i depozyty	Inne aktywa	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi ²	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne zobowiązania	Zobowiązania razem
Polska	3.773,7	136,9	44,9	3.955,5	1.187,0	229,8	92,0	1.508,8
Belgrad	766,8	18,8	10,3	795,9	110,4	10,7	25,2	146,3
Węgry	3.364,7	122,8	120,7	3.608,2	1.120,3	93,3	88,6	1.302,2
Bukareszt	758,3	15,8	5,1	779,2	27,4	54,3	14,1	95,8
Zagrzeb	600,4	20,5	60,8	681,7	187,4	70,2	81,3	338,9
Sofia	852,4	51,3	5,1	908,8	389,8	37,7	22,7	450,2
Pozostałe	210,5	2,2	11,6	224,3	8,6	-	9,8	18,4
Nie przydzielono ³	-	3,1	693,5	696,6	2.770,7	83,4	100,5	2.954,6
Razem	10.326,8	371,4	952,0	11.650,2	5.801,6	579,4	434,2	6.815,2

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2023 roku:

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

6. Koszty finansowe

Koszty finansowe za okresy trzech oraz dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2024 roku oraz 30 września 2023 roku składają się z następujących pozycji:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2024	2023	2024	2023
Koszty odsetkowe (w tym efekt zabezpieczenia) ⁴	111,5	100,9	39,0	36,1
Koszty odsetkowe związane ze zobowiązaniami z tytułu leasingu	9,0	6,4	2,5	0,8
Pozostałe	7,0	8,7	2,7	4,1
Razem	127,5	116,0	44,2	41,0

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i pożyczek Grupy (z uwzględnieniem instrumentów zabezpieczających) w ciągu roku zakończony 30 września 2024 roku wynosiło 2,89% w skali roku (2,48% w skali roku na 31 grudnia 2023 roku).

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

² Z wyłączeniem odroczonego kosztu pozyskania finansowania

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

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

7. Udziały niekontrolujące

Spółka zależna od GTC S.A., która posiada Avenue Mall (Euro Structor d.o.o.), udzieliła w 2018 roku swoim mniejszościowym 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 sprzeda swoje udziały w Euro Structor, pożyczka stanie się wymagalna.

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

	Euro Structor d.o.o.
Udziały niekontrolujące – udział w kapitale	110,4
Pożyczki udzielone udziałowcom niekontrolującym	51,8
Razem na 30 września 2024 (niebadane)	162,2
Udziały niekontrolujące - udział w zysku	6,5

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 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:

	30 września 2024 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 <i>badane</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	8.505,6	8.728,2
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	525,4	293,4
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	701,8	689,2
Prawo do użytkowania aktywów (MSSF 16)	271,7	173,9
Razem	10.004,5	9.884,7

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów (MSSF 16)	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2023 roku	182,4	9.393,3	241,5	705,4	10.522,6
Skapitalizowane wydatki	-	175,8	182,2	28,6	386,6
Zakup ukończonych aktywów, nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz gruntu	-	-	-	59,5	59,5
Reklasyfikacja ⁵	-	154,5	(98,6)	(55,9)	-
Aktualizacja wartości aktywów/utrata wartości aktywów	-	(298,8)	(11,1)	44,2	(265,7)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(3,6)	-	-	-	(3,6)
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	(45,9)	(45,9)
Zaklasyfikowane do aktywów na własny użytek	-	(10,9)	-	-	(10,9)
Pozostałe zmiany	(0,5)	1,8	-	-	1,3
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(4,4)	(687,5)	(20,6)	(46,7)	(759,2)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2023 roku	173,9	8.728,2	293,4	689,2	9.884,7
Skapitalizowane wydatki	-	107,2	156,3	8,6	272,1
Zakup nieruchomości inwestycyjnej w budowie ⁶	-	-	59,3	-	59,3
Przedpłacone prawo do użytkowania wieczystego gruntów	(1,7)	-	-	-	(1,7)
Aktualizacja wartości aktywów	-	(77,5)	22,2	15,0	(40,3)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(1,7)	-	-	-	(1,7)
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży ⁷	-	(117,6)	-	-	(117,6)
Pozostałe zmiany*	101,2	3,4	-	-	104,6
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	-	(138,1)	(5,8)	(11,0)	(154,9)
Wartość bilansowa na 30 września 2024 roku	271,7	8.505,6	525,4	701,8	10.004,5

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

⁵ Ukończenie w drugim kwartale 2023 roku części projektu Rose Hill (20,6 miliona EUR; 91,8 PLN) w Budapeszcie (Węgry) oraz Matrix C (23,1 miliona EUR; 106,3 PLN) w Zagrzebiu w Chorwacji w trzecim kwartale 2023 roku. Ponadto, rozpoczęcie projektu G-Delta Andrassy w Budapeszcie (reklasyfikacja z gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną do nieruchomości inwestycyjnych w budowie) w drugim kwartale 2023 roku.

⁶ Dalsze informacje w nocie 1. Podstawowa działalność.

⁷ Dalsze informacje w nocie 11. Aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA

(w milionach PLN)

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

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2024	2023	2024	2023
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(77,5)	(270,5)	(33,1)	(21,5)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	22,2	(6,3)	(0,7)	(0,5)
Aktualizacja do wartości godziwej gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną	15,0	8,1	0,8	(2,3)
Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych	(40,3)	(268,7)	(33,0)	(24,3)
Aktualizacja do wartości godziwej aktywów finansowych oraz innych	17,5	14,0	3,3	-
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(2,6)	(2,1)	(1,7)	(0,5)
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(1,7)	(5,5)	1,3	-
Razem	(27,1)	(262,3)	(30,1)	(24,8)

Założenia użyte w wycenie wartości godziwej ukończonych aktywów na dzień 30 września 2024 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgową	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV ¹¹	Średnia stopa kapitalizacji (yield) ¹²
	PLN '000 000	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.414,3	198	74%	67,1	61,5	8,3%
Polska (nieruchomości handlowe)	1.853,3	113	94%	97,7	99,0	6,7%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	211,8	18	100%	80,6	80,8	7,9%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	385,1	34	98%	88,8	92,9	9,1%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.598,7	203	89%	81,8	76,2	6,7%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	88,1	6	96%	90,1	86,1	7,7%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	693,2	62	83%	83,7	80,1	7,4%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe) ⁸	64,2	8	98%	68,2	66,5	8,6%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	363,7	28	98%	100,5	98,0	8,9%
Sofia (nieruchomości biurowe)	487,4	52	85%	70,5	69,6	7,6%
Sofia (nieruchomości handlowe)	345,8	23	100%	106,7	107,5	8,4%
Razem	8.505,6	745	86%	82,4	78,2	7,4%

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

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

⁸ Jeden budynek biurowy (Matrix C) został przeklasyfikowany do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (patrz nota 11).

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA
(w milionach PLN)

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

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

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie:

	30 września 2024	31 grudnia 2023	Szacowana powierzchnia (GLA) tys. mkw.
Budapeszt (Center Point III)	319,2	179,9	36
Budapeszt (G-Delta Andrassy)	101,0	83,5	4
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	42,4	30,0	11
Obszar Berlina (Elibre)	62,8	-	4
Razem	525,4	293,4	55

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną:

	30 września 2024	31 grudnia 2023
Polska	242,7	230,9
Węgry	202,9	157,4
Serbia	161,7	206,1
Rumunia	32,9	32,6
Bułgaria	14,1	47,0
Chorwacja	47,5	15,2
Razem	701,8	689,2

9. Instrumenty pochodne

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

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym instrumenty pochodne są prezentowane jak poniżej:

	30 września 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
Aktywa trwałe	2,6	10,0
Aktywa obrotowe	18,8	51,7
Zobowiązania długoterminowe	(111,7)	(81,3)
Razem	(90,3)	(19,6)

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

	30 września 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
Wartość godziwa na początek roku	(19,6)	(113,2)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	(42,2)	36,4
Ujęte w rachunku zysków i strat ¹⁴	(29,1)	57,2
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	0,6	-
Razem	(90,3)	(19,6)

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

	30 września 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na początek roku	9,5	(27,8)
<i>Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach</i>	(71,3)	93,6
<i>Zrealizowane w okresie (ujęte w rachunku zysków i strat)¹⁵</i>	29,1	(57,2)
Łączny wpływ na pozostałe całkowite dochody	(42,2)	36,4
Podatek dochodowy dotyczący wyceny transakcji zabezpieczających	6,0	0,9
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na koniec roku	(26,7)	9,5

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

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń oraz wykorzystuje instrumenty pochodne jako instrumenty zabezpieczające. Grupa używa zarówno jakościowych, jak i ilościowych metod oceny efektywności posiadanych instrumentów.

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

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

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA

(w milionach PLN)

Wszystkie instrumenty pochodne są wyceniane w wartości godziwej, efektywna część jest ujmowana 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 SWAP-y walutowo-procentowe dla zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej oraz ryzyka walutowego dla obligacji denominowanych w walutach obcych.

10. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 września 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
	<i>niebadane</i>	<i>badane</i>
Obligacje	2.769,0	2.869,7
Kredyty bankowe	2.744,6	2.697,9
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(23,6)	(28,2)
Razem	5.490,0	5.539,4
W tym:		
Część długoterminowa	5.001,8	5.342,4
Część krótkoterminowa	488,2	197,0
Razem	5.490,0	5.539,4

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

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

Na dzień 30 września 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 kredytodawców stanowią zabezpieczenie kredytów udzielonych przez banki. Jeżeli nie wspomniano inaczej, wartość godziwa tych aktywów przekracza wartość bilansową zaciągniętych kredytów związanych z tymi aktywami.

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

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

	30 września 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
	<i>niebadane</i>	<i>badane</i>
Pierwszy rok ¹⁶	649,8	305,2
Drugi rok	3.201,2	657,9
Trzeci rok	521,5	3.385,4
Czwarty rok	252,3	351,3
Piąty rok	688,6	379,1
Kolejne okresy	764,8	883,9
Razem	6.078,2	5.962,8

¹⁶ Podlegające spłacie w ciągu roku od daty bilansowej.

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA

(w milionach PLN)

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

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

	30 września 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
GTC LCHD Projekt	-	44,3
Grunt w Polsce	15,0	14,8
GTC Seven Gardens ⁹	124,5	-
Razem	139,5	59,1

Sprzedaż GTC LCHD Projekt została sfinalizowana w lipcu 2024 roku. Transakcja została zakończona ceną zamknięcia w wysokości 13,2 milionów EUR (56,7 PLN), z czego 11,4 milionów EUR (48,8 PLN) zostało otrzymane. We wrześniu 2024 roku składniki aktywów spółki GTC Seven Gardens d.o.o. zostały przeklasyfikowane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży – więcej szczegółów na temat tej transakcji przedstawiono w nocie 1. *Podstawowa działalność.*

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży na dzień 30 września 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

	30 września 2024 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 <i>badane</i>
GTC Seven Gardens ¹⁰	66,3	-
Grunt w Polsce	-	1,3
Grunt na Węgrzech	-	0,4
Razem	66,3	1,7

12. Podatki

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

13. Kapitał i rezerwy

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

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

⁹ Na saldo składa się głównie ukończony budynek biurowy Matrix C o wartości 27,3 milionów EUR (117,6 PLN) oraz środki pieniężne w kwocie 0,9 milionów EUR (3,9 PLN).

¹⁰ Na saldo składa się głównie kredyt bankowy w kwocie 14,2 milionów EUR (60,8 PLN).

14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Środki pieniężne w bankach są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, opartej na okresowych stopach 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 lokuje 15% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu BBB-. Drugim podstawowym bankiem, w którym Grupa przechowuje środki (13%) jest instytucja z ratingiem kredytowym BBB. Grupa monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu (ponad 10) instytucjach finansowych.

Dla celów sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania z przepływów pieniężnych środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują na dzień 30 września 2024 roku i 30 września 2023 roku następujące pozycje:

	30 września 2024	30 września 2023
Środki pieniężne w bankach i w kasie	207,1	422,8
Środki pieniężne w bankach związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	3,9	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	211,0	422,8

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

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

	30 września 2024 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2023 roku <i>badane</i>
Instrumenty dłużne (Irlandia)	510,9	517,9
Jednostki (Trigal)	66,8	60,4
Akcje NAP	21,0	-
Obligacje (ISIN HU0000362207)	16,7	-
Fundusz ACP	12,8	9,1
Razem	628,2	587,4

15.1 Instrumenty dłużne (Irlandia)

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

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

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA

(w milionach PLN)

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

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

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

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

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

Na dzień 30 września 2024 roku wartość godziwa instrumentu finansowego została wyceniona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited („Kroll”) zgodnie z MSSF 13 *Pomiar wartości godziwej* (wartość godziwa na poziomie 3). Kroll oszacował przedział wartości godziwej instrumentu na kwotę w zakresie od 120 milionów EUR (518 PLN) do 140 milionów EUR (604 PLN). Mając na uwadze brak istotnej różnicy pomiędzy wyceną a wartością księgową, nie przeprowadzono aktualizacji salda na dzień 30 września 2024 roku w zakresie kwoty inwestycji w Irlandii. Wartość projektu zastosowana do wyceny instrumentu została ustalona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited na dzień 30 września 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 księgową instrumentów dłużnych odzwierciedla ich wartość godziwą, mieszczącą się w przedziale szacowanym przez Kroll. Na potrzeby ostatniej wyceny Zarząd podjął decyzję o zmianie założeń dotyczących przewidywanej daty wyjścia z projektu ze względu na aktualne warunki rynkowe, nie ma to jednak wpływu na strategię sprzedażową Spółki. Zmiana tej wyceny w połączeniu z czynnikami istotnie wpływającymi na wartość (głównie stopą dyskonta) spowodowała, że wycena pozostała na tym samym poziomie, co w poprzednim okresie.

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

Istotne nieobserwowalne dane wsadowe	Dane wsadowe
Szacowana stopa dyskontowa	33,72%
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%	487,9	543,0
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 10%	463,3	574,9
Zmiana szacunkowa GDV o 2.5%	538,3	501,2

Zmiana szacunkowa GDV o 5%

564,1

488,3

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 (59,7 PLN). Głównym obszarem działalności Funduszu są inwestycje w nieruchomości komercyjne w Słowenii oraz Chorwacji, z całkowitą wartością aktywów 68,75 miliona EUR (253,7 PLN). Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 roku. Wycena opiera się na raporcie zarządzania funduszem, gdzie NAV wycenia się w wartości godziwej przypisanej do naszego udziału inwestycyjnego (wartość godziwa na poziomie 2).

15.3 Fundusz ACP

ACP Credit I SCA SICAV-RAIF („Fundusz ACP”) jest zamkniętym alternatywnym funduszem inwestycyjnym w Luksemburgu, posiadającym dwa oddziały. GTC posiada łączne zobowiązanie inwestycyjne w wysokości 5 milionów EUR (21,6 PLN) w Funduszu ACP. Do końca 30 września 2024 roku GTC S.A. dokonało zapłaty 3 milionów EUR (13,7 PLN). 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 zarządczym funduszu, gdzie NAV wyceniana jest w wartości godziwej alokowanej do naszego udziału inwestycyjnego (wartość godziwa na poziomie 2).

15.4 Akcje NAP

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

W dniu 11 października 2024 roku, pan Balázs Gosztonyi został powołany na stanowisko członka Rady Nadzorczej oraz pan György Stofa na stanowisko członka Zarządu spółki NAP Nyrt. ze skutkiem na dzień 11 października 2024 roku.

15.5 Obligacje (ISIN HU0000362207)

Powyższe obligacje wyceniane są w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wycena obligacja oparta jest na ich publicznych notowaniach (wartość godziwa na poziomie 1).

16. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

Niebadane	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2024	2023	2024	2023
Zysk/(strata) netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	171.700.000	(34.900.000)	40.000.000	20.600.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
Zysk/(strata) na jedną akcję (PLN)	0,30	(0,06)	0,07	0,04

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

17. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Nie wystąpiły inne istotne transakcje z jednostkami powiązanymi w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku poza transakcjami przedstawionymi w nocie 1. *Podstawowa działalność*.

18. Zobowiązania inwestycyjne, aktywa oraz zobowiązania warunkowe – zmiany

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

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

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

19. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 23 października 2024 roku Grupa GTC podpisała umowę sprzedaży spółki Glamp d.o.o., właściciela biurowca klasy A w Belgradzie – GTC X za kwotę 52,2 milionów EUR (224 PLN). Wpływy netto ze sprzedaży wyniosą 24,2 milionów EUR (104 PLN). Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wpływami netto wynika głównie z faktu, że część ceny zostanie przeznaczona na spłatę kredytu bankowego przed sprzedażą. Finalizacja transakcji ma nastąpić do końca IV kwartału 2024 roku.

W dniu 15 listopada 2024 roku Spółka zawarła szereg umów sprzedaży udziałów, z m. in. Peach Property Group AG i LFH Portfolio Acquico S.À R.L. jako sprzedającymi, prowadzących do nabycia niemieckiego portfela mieszkaniowego („Portfel”), posiadanego obecnie przez Peach Property Group AG (“Transakcja”). Zamknięcie Transakcji uzależnione jest od spełnienia szeregu warunków zawieszających określonych w dokumentacji transakcyjnej.

Planowana Transakcja zakłada, że Spółka pośrednio nabędzie:

(i) od Peach Property Group AG: 89,9% udziałów w spółkach komandytowych: Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym) oraz Kaiserslautern II GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym) („Spółki Komandytowe”), oraz

(ii) od LFH Portfolio Acquico S.À R.L. oraz od ZNL Investment S.À R.L., w wyniku szeregu transakcji, do 89,9% udziałów w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością: Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH oraz Portfolio Helmstedt GmbH („Spółki Portfelowe”)

przy skorygowanej wartości nieruchomości wynoszącej około 448 milionów EUR (około 1.926 PLN) za 100% własności Portfela.

W ramach pierwszej transzy Spółka, pośrednio przez swoją spółkę zależną, GTC Paula S.À R.L., nabędzie 89,9% udziałów w Spółkach Komandytowych i 79,8% udziałów w Spółkach Portfelowych w zamian za łączne świadczenie obejmujące 167 milionów EUR (718 PLN) płatne w gotówce oraz Obligacje Partycypacyjne o łącznej wartości nominalnej wynoszącej około 42 milionów EUR (około 181 PLN), z zastrzeżeniem korekt. Emisja Obligacji Partycypacyjnych jest planowana przez Spółkę zgodnie z polskimi przepisami dla obligacji. Obligacje Partycypacyjne zostaną zaoferowane lub przeniesione na LFH Portfolio Acquico S.À R.L. Obligacje Partycypacyjne będą niezabezpieczone, podporządkowane w stosunku do wszystkich innych zobowiązań wobec wierzycieli GTC, co oznacza, że ich ostateczny, efektywny termin wymagalności będzie dłuższy od wszystkich pozostałych zobowiązań GTC (tj. 2044 roku).

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA

(w milionach PLN)

Peach Property Group AG zachowa 10,1% udziałów w Spółkach Komandytowych oraz w Spółkach Portfelowych, natomiast współinwestorzy, ZNL Investment S.À R.L. i LFH Portfolio Acquico S.À R.L., zachowają pozostałe udziały. Spółka otrzyma również opcję nabycia dodatkowych 10,1% udziałów w Spółkach Portfelowych za cenę opcji określoną zgodnie z formułą zastosowaną do obliczania wartości świadczenia (z uwzględnieniem korekt), przy czym z tej kwoty nie będą dokonywane reinwestycje. W rezultacie Spółka nabędzie 89,9% udziałów w Spółkach Komandytowych i do 89,9% udziałów w Spółkach Portfelowych.

Koszty transakcyjne poniesione na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znaczące. Całkowita wartość kosztów związanych z nabyciem zostanie ujawniona w rocznym sprawozdaniu finansowym, gdyż Transakcja została dopiero zawarta i mogą jeszcze pojawić się dalsze wydatki.

Ujęcie księgowe Transakcji jest na etapie finalizacji, dlatego w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym nie można ujawnić wstępnej oceny, czy jest to nabycie aktywów lub połączenie jednostek gospodarczych.

Transakcja opisana powyżej nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

Szczegółowy opis transakcji znajduje się w raporcie bieżącym nr 21/2024 z 16 listopada 2024 roku.

20. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 25 listopada 2024 roku.



Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre Spółka Akcyjna

Wprowadzenie

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

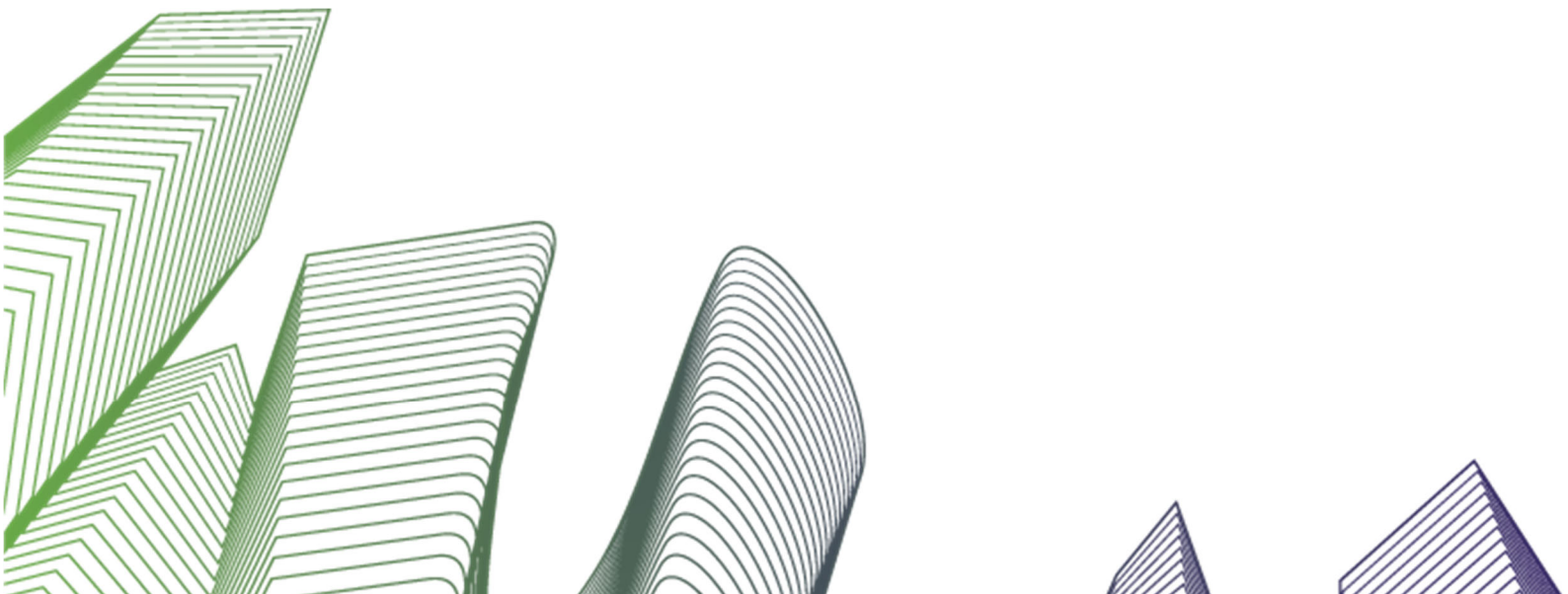
Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 90091

Warszawa, 25 listopada 2024 r.



GLOBE TRADE CENTRE S.A.
NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRESY TRZECH ORAZ DZIEWIĘCIU
MIESIĘCY ZAKOŃCZONE DNIA **30 WRZEŚNIA 2024 ROKU**



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

AKTYWA	Nota	30 września 2024 (niebadane)	31 grudnia 2023 (badane)
Aktywa trwałe			
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	3,8	5.250,0	5.172,3
Rzeczowe aktywa trwałe		1,3	1,9
		5.251,3	5.174,2
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe	8	1,9	6,2
Należności z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		4,0	-
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		6,6	3,9
Depozyty krótkoterminowe		0,4	0,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4	0,7	23,2
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	9	-	-
		13,6	33,6
AKTYWA RAZEM		5.264,9	5.207,8
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	6	57,4	57,4
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	6	2.997,8	2.997,8
Inne kapitały rezerwowe		(182,4)	(182,4)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(26,7)	9,5
Różnice kursowe z przeliczenia		514,1	589,8
Zyski zatrzymane		1.364,4	1.319,0
		4.724,6	4.791,1
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część pożyczek od jednostek powiązanych	8	447,1	316,4
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	82,8	83,7
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		4,3	4,3
		534,2	404,4
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		6,1	12,2
Zobowiązania z tyt. podatku VAT		-	0,1
		6,1	12,3
PASYWA RAZEM		5.264,9	5.207,8

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

<i>Niebadane</i>	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
		2024	2023	2024	2023
Przychody z tytułu zarządzania	8	8,5	9,3	2,8	3,0
Przychody finansowe	8	83,2	97,6	28,0	32,6
Udział w zysku jednostek zależnych	3,8	155,9	-	16,7	46,8
Zysk z tytułu różnic kursowych, netto		11,8	11,1	4,2	-
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej		-	-	4,5	-
Pozostałe przychody		0,1	3,5	0,1	-
Przychody operacyjne razem		259,5	121,5	56,3	82,4
Koszty działalności operacyjnej		(32,7)	(23,7)	(10,8)	(8,6)
Udział w stracie jednostek zależnych		-	(72,3)	-	-
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej		(28,9)	(34,0)	-	(11,1)
Strata z tytułu różnic kursowych, netto		-	-	-	(24,7)
Koszty finansowe		(23,3)	(17,0)	(4,6)	(6,0)
Pozostałe koszty		(2,0)	(2,7)	(0,6)	(0,7)
Koszty operacyjne razem		(86,9)	(149,7)	(16,0)	(51,1)
Wynik przed opodatkowaniem		172,6	(28,2)	40,3	31,3
Podatek dochodowy	5	(0,9)	(6,7)	(0,3)	(10,7)
Wynik za okres		171,7	(34,9)	40,0	20,6
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN) – podstawowy i rozwodniony	7	0,30	(0,06)	0,07	0,04

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

<i>Niebadane</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony		Okres trzech miesięcy zakończony	
	30 września 2024	2023	30 września 2024	2023
Zysk (strata) za okres	171,7	(34,9)	40,0	20,6
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających, w tym:	(42,2)	61,9	(26,2)	8,9
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący Spółki</i>	-	(0,9)	-	0,5
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący spółek zależnych</i>	(42,2)	62,8	(26,2)	8,4
Podatek dochodowy	6,0	(4,6)	3,8	(0,9)
Wynik netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(36,2)	57,3	(22,4)	8,0
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	(75,7)	(64,8)	(36,9)	203,2
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(111,9)	(7,5)	(59,3)	211,2
Łączne całkowite dochody	59,8	(42,4)	(19,3)	231,8

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(w milionach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2024 roku (badane)	57,4	2.997,8	(182,4)	9,5	589,8	1.319,0	4.791,1
Inne całkowite dochody	-	-	-	(36,2)	(75,7)	-	(111,9)
Wynik za okres zakończony 30 września 2024 roku	-	-	-	-	-	171,7	171,7
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	(36,2)	(75,7)	171,7	59,8
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-	(126,3)	(126,3)
Saldo na 30 września 2024 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	(182,4)	(26,7)	514,1	1.364,4	4.724,6

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2023 roku (badane)	57,4	2.997,8	(182,4)	(27,7)	968,7	1.405,6	5.219,4
Inne całkowite dochody	-	-	-	57,3	(64,8)	-	(7,5)
Wynik za okres zakończony 30 września 2023 roku	-	-	-	-	-	(34,9)	(34,9)
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	57,3	(64,8)	(34,9)	(42,4)
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-	(132,1)	(132,1)
Saldo na 30 września 2023 roku (niebadane)	57,4	2.997,8	(182,4)	29,6	903,9	1.238,6	5.044,9

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH
(w milionach PLN)

<i>Niebadane</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2024	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2023
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Wynik przed opodatkowaniem	172,6	(28,2)
Korekty o pozycje:		
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych	(155,9)	72,3
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	28,9	34,0
Zysk z tytułu różnic kursowych, netto	(11,8)	(11,1)
Przychody finansowe	(83,2)	(97,6)
Koszty finansowe	23,3	17,0
Pozostałe przychody	-	(1,8)
Amortyzacja	0,4	0,3
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami	(25,7)	(15,1)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	1,4	(5,7)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(10,0)	(3,5)
Dywidendy otrzymane	49,0	9,8
Odsetki otrzymane	4,1	4,3
Odsetki zapłacone	(0,1)	(6,6)
Pozostałe zmiany	-	(10,6)
Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	18,7	(27,4)
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	-	-
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej	18,7	(27,4)
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na środki trwałe	(0,1)	(0,9)
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	-	1,8
Pożyczki udzielone	(60,1)	(44,8)
Spląty pożyczek	35,0	82,4
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(25,2)	38,5
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych oraz wykup obligacji	-	(79,2)
Otrzymane pożyczki	111,9	-
Wyplacona dywidenda	(126,3)	(127,1)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(0,1)	(0,1)
Środki pieniężne wykorzystane w działalności finansowej	(14,5)	(206,4)
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto	(1,5)	(3,5)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(22,5)	(198,8)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	23,2	214,9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	0,7	16,1

1. Podstawowa działalność

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

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

Na dzień 30 września 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

WYDARZENIA KORPORACYJNE

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 S.A. ze skutkiem na dzień porozumienia.

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

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

W dniu 30 sierpnia 2024 roku, Rada Nadzorcza Spółki powołała pana György Stofa na stanowisko członka Zarządu spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 1 września 2024 roku.

TRANSAKCJE

W dniu 18 września 2024 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie sprzedaży GTC Seven Gardens d.o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki. Portfolio GTC Seven Gardens d.o.o. składa się z budynku biurowego w Zagrzebiu - Matrix C. Cena sprzedaży wynosi 13 milionów EUR (55,9 PLN), co równa się wpływom netto ze sprzedaży. GTC Seven Gardens d.o.o zostanie sprzedana razem z zobowiązaniem z tytułu swojego kredytu bankowego w wysokości 14 milionów EUR (60,2 PLN). Spodziewana finalizacja transakcji ma nastąpić przed końcem IV kwartału 2024 roku. Dalsze informacje opisano w nocie 9.

DYWIDENDY OD SPÓLEK ZALEŻNYCH

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

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

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

(w milionach PLN)

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

W dniu 27 czerwca 2024 roku, Zgromadzenie Wspólników GTC Galeria CTWA sp. z o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki, podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 15 PLN. Dywidenda została wypłacona w sierpniu 2024 roku.

W dniu 27 czerwca 2024 roku, Zgromadzenie Wspólników GTC Corius sp. z o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki, podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 2 PLN. Dywidenda została wypłacona we wrześniu 2024 roku.

FINANSOWANIE

We wrześniu 2024 roku Spółka zawarła umowę pożyczki wewnątrzgrupowej z GTC Hungary Real Estate Development Company PLtd., jednostką całkowicie zależną od Spółki. Na dzień bilansowy wypłacona została kwota pożyczki w wysokości 54,3 PLN (12,7 milionów EUR).

W trzecim kwartale 2024 roku Spółka otrzymała pożyczkę wewnątrzgrupową od GTC Origine Investments Pltd, jednostki całkowicie zależnej od Spółki, w kwocie 44,1 PLN (10,3 milionów EUR).

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okresy trzech oraz dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 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. Nazewnictwo poszczególnych sprawozdań zostało zmienione względem stosowanego w dotychczasowych śródrocznych skróconych jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Zmiana nazewnictwa powodowana była aspektami przejrzystości i pozostaje bez wpływu na dane finansowe i inne informacje zawarte w sprawozdaniu.

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.

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

- walutą funkcjonalną jednostek zależnych GTC jest w przeważającej części waluta euro co wpływa bezpośrednio na wartość inwestycji Spółki;
- warunki i rozliczenia transakcji dotyczących nowych inwestycji lub sprzedaży uprzednio posiadanych inwestycji są ustalane i przeprowadzane w euro;
- 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.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

(w milionach PLN)

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

Na dzień 30 września 2024 roku kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był dodatni i wynosił 7,5 PLN. Na dzień 30 września 2024 roku, Zarząd przeprowadził analizę zdolności do kontynuacji działalności Grupy GTC S.A. oraz jej sytuacji w zakresie płynności. Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

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

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

Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC

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

3. Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 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%

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
(w milionach PLN)

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
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%
GTC Trinity d.o.o. ²	GTC S.A.	Chorwacja	100%	-
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Rose Park S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GOC EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Flex EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd ¹	GTC S.A.	Serbia	30%	30%
GTC Aurora Luxembourg S.A.	GTC S.A.	Luksemburg	100%	100%
GTC Holding SARL ²	GTC S.A.	Luksemburg	100%	-
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%

Inwestycje w jednostkach zależnych składają się z następujących pozycji:

30 września 2024	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.019,8	603,2	1.623,0
Bułgaria (3)	333,2	60,5	393,7
Węgry (2)	1.588,9	666,6	2.255,5
Serbia	24,0	181,9	205,9
Chorwacja (4)	261,8	143,1	404,9
Rumunia	296,3	68,0	364,3
Pozostałe	2,7	-	2,7
Inwestycje w jednostkach zależnych	3.526,7	1.723,3	5.250,0
31 grudnia 2023	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.099,3	537,6	1.636,9
Bułgaria (3)	329,7	75,9	405,6
Węgry (2)	1.506,6	663,6	2.170,2
Serbia	23,2	189,7	212,9
Chorwacja (4)	246,9	137,7	384,6
Rumunia	292,5	69,5	362,0
Pozostałe	-	0,1	0,1
Inwestycje w jednostkach zależnych	3.498,2	1.674,1	5.172,3

¹ 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.

² Nowoutworzona jednostka całkowicie zależna.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

(w milionach PLN)

(1) Spadek salda udziałów na dzień 30 września 2024 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2023 roku spowodowany jest głównie wypłaconymi dywidendami przez spółki zależne (49,0 PLN) oraz stratami spółek zależnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (14,8 PLN). Zmiana salda pożyczek wynika przede wszystkim z udzielonych pożyczek (43,9 PLN) oraz naliczonych odsetek w bieżącym okresie.

(2) Wzrost salda udziałów na dzień 30 września 2024 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2023 roku spowodowany jest głównie zyskami spółek zależnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (105,4 PLN).

(3) Spadek salda pożyczek, przy jednoczesnym wzroście wartości udziałów, wynika ze spłaty pożyczki oraz dodatnich wyników spółek zależnych (12,2 PLN) w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku.

(4) Zmiana salda pożyczek wynika przede wszystkim z udzielonych pożyczek w okresie dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2024 roku.

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

4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

5. Opodatkowanie

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

6. Kapitał podstawowy

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

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

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE
(w milionach PLN)

7. Zysk na jedną akcję

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

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2024	2023	2024	2023
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	171.700.000	(34.900.000)	40.000.000	20.600.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
Zysk / (strata) na jedną akcję (PLN)	0,30	(0,06)	0,07	0,04

Na dzień 30 września 2024 roku oraz 30 września 2023 roku Spółka nie posiadała instrumentów rozładniających oraz potencjalnie rozładniających 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:

<i>Niebadane</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2024	2023	2024	2023
Transakcje				
Przychody z tytułu zarządzania	8,5	9,3	2,8	3,0
Przychody finansowe	82,9	97,5	27,9	32,5
Koszty finansowe	(23,2)	(10,1)	(4,5)	(4,0)
Wycena pożyczek udzielonych do wartości godziwej	(28,9)	(34,0)	4,5	(11,1)
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	155,9	(72,3)	16,7	46,8
		30 września 2024		31 grudnia 2023
		<i>(niebadane)</i>		<i>(badane)</i>
Salda				
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych		5.250,0		5.172,3
Należności handlowe od jednostek powiązanych		1,9		6,2
Pożyczki od jednostek powiązanych		(447,1)		(316,4)

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

9. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 30 września 2024 roku aktywa przeznaczone do sprzedaży obejmowały wyłącznie udziały w spółce zlokalizowanej w Chorwacji i przedstawiały się następująco:

Spółka	Udziały	Pożyczki	Razem
GTC Seven Gardens d.o.o.	-	-	-
Saldo na 30 września 2024 roku	-	-	-

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

(w milionach PLN)

Wartość udziałów w powyższej spółce, wyceniona zgodnie z metodą praw własności, na dzień bilansowy wynosi zero. W związku z tym, że pożyczka wewnątrzgrupowa otrzymana przez GTC Seven Gardens d.o.o. od Spółki zostanie przeniesiona, nie podlega ona reklasyfikacji do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Sprzedaż zostanie sfinalizowana poprzez zawarcie umowy kupna-sprzedaży.

Dalsze szczegóły odnośnie transakcji opisano w notcie 1 *Podstawowa działalność*.

10. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 23 października 2024 roku Grupa GTC podpisała umowę sprzedaży spółki Glamp d.o.o., właściciela biurowca klasy A w Belgradzie – GTC X za kwotę 52,2 milionów EUR (224 PLN). Wpływy netto ze sprzedaży wyniosą 24,2 milionów EUR (104 PLN). Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wpływami netto wynika głównie z faktu, że część ceny zostanie przeznaczona na spłatę kredytu bankowego przed sprzedażą. Finalizacja transakcji ma nastąpić do końca IV kwartału 2024 roku.

W dniu 15 listopada 2024 roku Spółka zawarła szereg umów sprzedaży udziałów, z m. in. Peach Property Group AG i LFH Portfolio Acquico S.À R.L. jako sprzedającymi, prowadzących do nabycia niemieckiego portfela mieszkaniowego („Portfel”), posiadanego obecnie przez Peach Property Group AG (“Transakcja”). Zamknięcie Transakcji uzależnione jest od spełnienia szeregu warunków zawieszających określonych w dokumentacji transakcyjnej.

Planowana Transakcja zakłada, że Spółka pośrednio nabędzie:

(i) od Peach Property Group AG: 89,9% udziałów w spółkach komandytowych: Kaiserslautern I GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym) oraz Kaiserslautern II GmbH & Co. KG (lub jej następcy prawnym) („Spółki Komandytowe”), oraz

(ii) od LFH Portfolio Acquico S.À R.L. oraz od ZNL Investment S.À R.L., w wyniku szeregu transakcji, do 89,9% udziałów w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością: Portfolio Kaiserslautern III GmbH, Portfolio KL Betzenberg IV GmbH, Portfolio KL Betzenberg V GmbH, Portfolio Kaiserslautern VI GmbH, Portfolio Heidenheim I GmbH, Portfolio Kaiserslautern VII GmbH oraz Portfolio Helmstedt GmbH („Spółki Portfelowe”)

przy skorygowanej wartości nieruchomości wynoszącej około 448 milionów EUR (około 1.926 PLN) za 100% własności Portfela.

W ramach pierwszej transzy Spółka, pośrednio przez swoją spółkę zależną, GTC Paula S.À R.L., nabędzie 89,9% udziałów w Spółkach Komandytowych i 79,8% udziałów w Spółkach Portfelowych w zamian za łączne świadczenie obejmujące 167 milionów EUR (718 PLN) płatne w gotówce oraz Obligacje Partycypacyjne o łącznej wartości nominalnej wynoszącej około 42 milionów EUR (około 181 PLN), z zastrzeżeniem korekt. Emisja Obligacji Partycypacyjnych jest planowana przez Spółkę zgodnie z polskimi przepisami dla obligacji. Obligacje Partycypacyjne zostaną zaoferowane lub przeniesione na LFH Portfolio Acquico S.À R.L. Obligacje Partycypacyjne będą niezabezpieczone, podporządkowane w stosunku do wszystkich innych zobowiązań wobec wierzycieli GTC, co oznacza, że ich ostateczny, efektywny termin wymagalności będzie dłuższy od wszystkich pozostałych zobowiązań GTC (tj. 2044 roku).

Peach Property Group AG zachowa 10,1% udziałów w Spółkach Komandytowych oraz w Spółkach Portfelowych, natomiast współinwestorzy, ZNL Investment S.À R.L. i LFH Portfolio Acquico S.À R.L., zachowają pozostałe udziały. Spółka otrzyma również opcję nabycia dodatkowych 10,1% udziałów w Spółkach Portfelowych za cenę opcji określoną zgodnie z formułą zastosowaną do obliczania wartości świadczenia (z uwzględnieniem korekt), przy czym z tej kwoty nie będą dokonywane reinwestycje. W rezultacie Spółka nabędzie 89,9% udziałów w Spółkach Komandytowych i do 89,9% udziałów w Spółkach Portfelowych.

Koszty transakcyjne poniesione na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znaczące. Całkowita wartość kosztów związanych z nabyciem zostanie ujawniona w rocznym sprawozdaniu finansowym, gdyż Transakcja została dopiero zawarta i mogą jeszcze pojawić się dalsze wydatki.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

(w milionach PLN)

Ujęcie księgowe Transakcji jest na etapie finalizacji, dlatego w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym nie można ujawnić wstępnej oceny, czy jest to nabycie aktywów lub połączenie jednostek gospodarczych.

Transakcja opisana powyżej nie została zawarta z żadnym podmiotem powiązanym.

Szczegółowy opis transakcji znajduje się w raporcie bieżącym nr 21/2024 z 16 listopada 2024 roku.

11. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 25 listopada 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 Spółki Globe Trade Centre S.A. (zwanej dalej „Spółką”), obejmującego śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 września 2024 r. oraz śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone tego dnia, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone tego dnia, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2024 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

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

Zakres przeglądu

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

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



Wniosek

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

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

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 90091

Warszawa, 25 listopada 2024 r.