

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Instrumenty finansowe

#### a) Transakcje typu CIRS

Dnia 25 kwietnia 2007 roku Spółka ukończyła emisję obligacji o łącznej wartości nominalnej 800 mln PLN, z których obligacje o wartości nominalnej 80 milionów złotych mają określoną datę wykupu po upływie 5 lat a pozostałe o wartości nominalnej 720 milionów złotych mają datę wykupu po upływie 7 lat. Oprocentowanie obligacji bazuje na 6-m WIBOR powiększonym o marżę (0,9% dla obligacji o wartości 80 mln złotych i 1,3% dla obligacji o wartości 720 mln złotych). Odsetki płatne są co sześć miesięcy od daty emisji.

Po ukończeniu emisji Spółka zawarła transakcję currency interest swap zamieniającą dla naliczania odsetek zaciągnięte zobowiązanie w PLN na euro po kursie 3,7777 i dającą stałe oprocentowanie w wysokości 5,745% p.a.

W maju 2008 roku, Spółka wyemitowała obligacje o wartości 350 mln PLN z 5-letnim okresem zapadalności. Stopa oprocentowania obligacji bazuje na 6-M WIBOR powiększonym o marżę. Płatność odsetek będzie miała miejsce co 6 miesięcy od dnia emisji. Oferta została skierowana do wiodących polskich inwestorów instytucjonalnych.

Po zakończeniu oferty, Spółka przekonwertowała otrzymaną gotówkę na Euro oraz zabezpieczyła powstałe zobowiązanie zawierając walutową EUR-PLN transakcję swap na stopę procentową, w efekcie otrzymując zobowiązanie oprocentowane stałą stopą w wysokości 6,63% p.a.. Na dzień 31 grudnia 2011 roku płatności dokonywane były terminowo.

#### b) Pożyczki udzielone

Spółka w ramach Grupy Kapitałowej zawiera umowy pożyczek ze swoimi jednostkami zależnymi i stowarzyszonymi w celu finansowania projektów realizowanych przez spółki. Na mocy zawartych umów pomiędzy Spółką a jednostkami zależnymi oraz stowarzyszonymi Spółka udzieliła jednostkom od niej zależnym pożyczek w PLN oprocentowanych w roku 2011 na poziomie 3 miesięcznego Wiboru + 3% marży oraz w EUR oprocentowanych na poziomie 3 miesięcznego Euribor + 4,25% marży, odsetki naliczane są kwartalnie. Pożyczki mają charakter długoterminowy. Na mocy umów strony mogą przedłużyć okres spłaty pożyczek.

Na dzień bilansowy przypadający 31 grudnia 2011 roku pożyczki udzielone przez Spółkę nie były zabezpieczone na majątku jednostek zależnych.

Poniżej przedstawiono stan udzielonych pożyczek odpowiednio na 31 grudnia 2011 i 31 grudnia 2010 roku.

<b>Aktywa finansowe</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Stan na początek okresu	<b>5.111.621</b>	<b>5.058.475</b>
- zwiększenia	1.249.656	554.328
- objęcie udziałów	41.721	40.989
- udzielone pożyczki	673.612	352.684
- naliczone odsetki	205.113	160.655
- różnice kursowe	329.210	-
- zmniejszenia	(1.824.904)	(501.182)
- aktualizacja wartości	(928.796)	(218.401)
- spłacone odsetki	(63.935)	(33.100)
- różnice kursowe	(682.429)	(82.770)
- spłaty udzielonych pożyczek	(149.726)	(166.911)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>4.536.373</b>	<b>5.111.621</b>

Nota 10 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego Spółki zawiera informacje dotyczące stosowanych zasad wyceny aktywów finansowych przez Spółkę.

Informacje dotyczące transakcji z podmiotami zależnymi przedstawiono w nocie 8 dodatkowych not objaśniających do niniejszego sprawozdania finansowego Spółki natomiast informacje dotyczące podziału spłaty odsetek według terminów zapłaty przedstawiono w nocie 1f.g.

Główne ryzyko wynikające z posiadanych przez Spółkę instrumentów finansowych związane jest z ryzykiem stóp procentowych, ryzykiem walutowym i kredytowym.

#### Ryzyko walutowe

Spółka zawiera transakcje w walutach innych niż jej waluta funkcjonalna. W związku z tym zabezpiecza się ona przed ryzykiem walutowym przez powiązanie waluty, w której uzyskiwane są przychody operacyjne, z walutami, w których dokonywane są wydatki albo poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

#### Ryzyko kredytowe

Istotą ryzyka kredytowego jest sytuacja, w której jedna ze stron umowy, której przedmiotem jest dany instrument finansowy, nie wywiąże się ze swojego zobowiązania. W celu zarządzania tym ryzykiem Spółka systematycznie dokonuje oceny sytuacji finansowej swoich klientów i pożyczkobiorców. Najwyższe ryzyko kredytowe spółki wiąże się z pożyczkami udzielonymi podmiotom zależnym i stowarzyszonym. Na podstawie analizy sytuacji finansowej Zarząd postanowił dokonać odpisów tych aktywów.

#### c) Zmiany instrumentów finansowych wg kategorii

##### Zmiany poszczególnych aktywów finansowych Globe Trade Centre S.A.

Poniżej przedstawiono odpisy aktualizujące aktywa finansowe Spółki:

Opis	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2011 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2011 roku	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2010 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2010 roku
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>4.339.509</b>	<b>166.969</b>	<b>3.344.085</b>	<b>205.735</b>
- zwiększenia, w tym:	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	-	-	-	-
- zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-
- sprzedaż akcji	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	(662.429)	75.085	-	38.766
<b>Bilans zamknięcia na dzień odpowiednio 31 grudnia 2011 i 31 grudnia 2010 roku</b>	<b>3.656.080</b>	<b>313.624</b>	<b>3.344.085</b>	<b>166.969</b>
<b>Ujęcie bilansowe</b>	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	3.656.080	-	3.344.085	-
- w jednostkach powiązanych	3.656.080	-	3.344.085	-
- w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu transakcji finansowych	-	313.624	-	166.969

#### d) Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

Aktywa finansowe wyceniane są w wartości godziwej, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i niepowiązanymi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna.

**e) Informacje na temat obciążenia ryzykiem stopy procentowej**

Narażenie Spółki na zmiany stóp procentowych, które nie są zabezpieczane za pomocą instrumentów pochodnych związane jest przede wszystkim z długoterminowymi zobowiązaniami Spółki oraz udzielonymi pożyczkami.

Polityka Spółki polega na uzyskiwaniu finansowania oprocentowanego zmienną stopą. Następnie w celu zarządzania ryzykiem stóp procentowych w sposób efektywny kosztowo, Grupa zawiera transakcje wymiany stóp procentowych oraz transakcje collar.

**f) Koszty finansowe**

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia roku 2011 roku oraz porównywalnych danych finansowych za rok kończący się 31 grudnia 2010 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z zobowiązań finansowych.

Dane za rok 2011	Odsetki	Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności				Odsetki razem
	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3 - 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Pozostałe odsetki	134	-	-	-	-	134
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	81.224	-	1.705	-	-	82.929
<b>Dane za rok 2010</b>						
Pozostałe odsetki	137	-	-	-	-	137
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	65.775	-	-	-	-	65.775

Na dzień 31 grudnia 2011 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 495 tys. złotych

Na dzień 31 grudnia 2010 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 495 tys. złotych.

**g) Przychody finansowe**

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z przychodów finansowych:

Dane za rok 2011	Odsetki	Odsetki naliczone niezrealizowane				Odsetki razem
	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	24.117	-	-	181.088	205.205	205.205
Pozostałe odsetki	5.240	128	-	-	-	5.368
<b>Dane za rok 2010</b>						
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	19.856	-	-	140.799	160.655	160.655
Pozostałe odsetki	4.965	185	-	-	-	5.150

## 2. Dane dotyczące pozycji pozabilansowych

### Gwarancje, poręczenia i inne zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy Spółka udzieliła gwarancji i poręczeń w następujących kwotach:

Rodzaj zobowiązania	Wartość na dzień	
	31.12.2011	31.12.2010
Udzielone gwarancje i poręczenia na rzecz, w tym:	974.889	725.186
Jednostkom zależnym objętym konsolidacją	974.889	725.186
Jednostkom stowarzyszonym objętym konsolidacją	-	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
w tym sprawy sądowe:	-	-
<b>Razem</b>	<b>974.889</b>	<b>725.186</b>

Wzrost kwoty zobowiązań pozabilansowych związany jest z udzieleniem przez Spółkę gwarancji w celu zabezpieczenia kredytów posiadanych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

## 3. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki.

## 4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku Spółka nie posiada żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli.

## 5. Działalność zaniechana

W okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku Spółka nie zaniechała działalności, a także nie przewiduje zaniechania prowadzonej działalności w przyszłych okresach sprawozdawczych.

## 6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby

W okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2010 do 31 grudnia 2010 roku Spółka nie poniosła kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie. W roku obrotowym Spółka nie wytwarzała środków trwałych na własne potrzeby.

## 7. Nakłady inwestycyjne

Spółka ponosi nakłady inwestycyjne poprzez jednostki Grupy Kapitałowej. Na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz na dzień 31 grudnia 2010 roku poprzez jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone Spółka posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z kontraktów dotyczących przyszłych budów w wysokości odpowiednio 269 milionów zł (61 milionów euro) oraz 499 milionów zł (126 milionów euro).

Poprzez jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone Spółka planuje w 2012 ponieść nakłady inwestycyjne w wysokości 80 mln Euro. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2011 nakłady te wyniosły 267 mln Euro.

## 8. Informacje o Grupie Kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi

### 8.1. Informacje o transakcjach Spółki

W roku 2011 oraz w roku 2010, za które sporządzono bieżące sprawozdanie finansowe pomiędzy Spółką oraz podmiotami zależnymi wystąpiły transakcje polegające na przeniesieniu praw i zobowiązań opisane w nocie 12.

### 8.2. Informacje o zawarciu przez Spółkę lub jednostkę od niej zależną transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe

W okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku zarówno Spółka jak i żadna ze spółek zależnych nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi, na warunkach innych aniżeli rynkowe

### 8.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi oraz zależnymi objętymi konsolidacją

Podmiotem dominującym wobec Spółki jest GTC Real Estate Holding B.V. z siedzibą w Holandii. Znaczące transakcje jakie miały miejsce pomiędzy Spółką a jej podmiotem dominującym oraz pozostałymi akcjonariuszami Spółki i pozostałymi jednostkami powiązanymi przedstawiono poniżej.

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązanymi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 roku.

	GTC Real Estate Holding B.V.	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	136	-	136
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	75	75
Sprzedaż	-	20.097	-	20.097
Odsetki – koszty finansowe	-	1.650	-	1.650
Dywidenda	-	74.339	-	74.339
Odsetki – przychody finansowe	-	205.205	-	205.205
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	6.088	82	6.170
Pożyczki udzielone	-	3.656.080	-	3.656.080
Pożyczki otrzymane	-	53.699	-	53.699

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązanymi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 roku.

	GTC Real Estate Holding B.V.	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	104	-	104
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	350	159	509
Sprzedaż	16	18.763	529	19.308
Odsetki – koszty finansowe	-	1.269	-	1.269
Dywidenda	-	413.205	-	413.205
Odsetki – przychody finansowe	-	156.273	4.382	160.655
	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	1	4.464	-	4.465
Pożyczki udzielone	-	3.229.760	114.493	3.344.253

Pożyczki otrzymane	-	44.070	-	44.070
--------------------	---	--------	---	--------

\*) Wartość pożyczek udzielonych członkom zarządu na dzień 31 grudnia 2010 roku wyniosła 198 tys. złotych.

#### (a) Podmioty zależne

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym oraz stan rozrachunków na dzień bilansowy są następujące:

	GTC Konstancja	GTC Karkonoska	CH Galeria Wilanów	GTC Galeria CTWA
Zakupy	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-
Sprzedaż	1.960	-	178	3.060
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	3.259	4.265	236	6.232
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	168	-	127	409
Pożyczki udzielone	46.553	72.313	4.853	79.587

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	GTC Topaz Office	GTC Francuska
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	867	751	1.011	305	1.877
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	178	2.182	1.278	56	4.037
Dywidenda	4.700	-	-	10.178	-
Pożyczki otrzymane	-	-	-	1.450	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	97	82	121	122	1.556
Pożyczki udzielone	-	28.510	15.909	-	97.343

	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz	GTC Ortał	Globis Wrocław	Diego
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	-
Sprzedaż	453	2.480	-	573	553
Odsetki – koszty finansowe	-	1.650	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	5.368	-	2.094
Dywidenda	4.000	5.000	-	4.000	-
Pożyczki otrzymane	-	50.907	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	52	406	-	67	100
Pożyczki udzielone	-	-	90.833	-	36.308

	Światowid Development	Rodamco CH1	GTC Satellite	GTC Ogrody Galileo	GTC Nefryt
Zakupy	-	-	136	-	-
Sprzedaż	1	-	1.155	5	417
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	3.634	3.037	-
Dywidenda	-	28.000	-	-	11.744
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	1.342
Należności z wyjątkiem pożyczek	11	-	158	-	6
Pożyczki udzielone	-	-	35.336	55.277	-

	GTC Com1	GTC UBP	GTC Wilson Park	GTC Moderna	Epsilon Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	-
Sprzedaż	5	1.613	2	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	127	5.390	1.824	2.743	-
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	65	225	1	-	2
Pożyczki udzielone	2.241	91.457	34.304	48.886	-

	Centrum Światowida	Alfa Development	GTC Courius	Omega Development	Omikron Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	1.163	-	258	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	6.293	-	2.846	-	-
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	1.430	-	102	-	2
Pożyczki udzielone	131.756	-	73.718	-	-

	Mieszkania Światowida	Czech Republic	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Slovakia
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	516	6	298	6
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	56	5.173	3.590	27.761	9.635
Dywidenda	-	6.717	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	337	-
Pożyczki udzielone	2.875	134.787	34.784	313.272	176.831

	GTC Hungary	GTC Croatia	GTC Romania	GTC Serbia	GTC Russia
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	-
Sprzedaż	44	69	320	151	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	24.855	16.897	41.101	15.713	5.345
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	101	314	27	-
Pożyczki udzielone	536.905	393.531	650.052	345.274	122.585

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym 2010 oraz stan rozrachunków na dzień bilansowy 31 grudnia 2010 roku były następujące:

	GTC Konstancja	GTC Wrocław Office	CH Galeria Wilanów	GTC Galeria CTWA	
Zakupy	-	-		-	
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-		-	
Sprzedaż	1.534	-	147	3.319	
Odsetki – koszty finansowe	-	-		-	
Odsetki – przychody finansowe	2.699	3.870	82	8.120	
Pożyczki otrzymane	-	-		-	
Należności z wyjątkiem pożyczek	414	-	175	596	
Pożyczki udzielone	47.294	68.048	4.042	115.502	

  

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	GTC Topaz Office	Cyril
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	699	742	1.018	736	1360
Odsetki – koszty finansowe		-	-	-	-
Dywidenda	-	-	-	43.228	-
Odsetki – przychody finansowe	1.010	2.957	1.408	659	3.421
Należności z wyjątkiem pożyczek	126	180	210	167	310
Pożyczki udzielone	12.841	45.688	24.431	10.181	58.309

  

	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz	Byrant	Globis Wrocław	Diego
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	232	-	-
Sprzedaż	441	2.575	-	535	1.140
Odsetki – koszty finansowe	-	1.269	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	5.050	-	1.709
Dywidenda	22.000	14.000	-	4.500	-
Pożyczki otrzymane	-	44.070	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	109	513	-	112	106
Pożyczki udzielone	-	-	84.965	-	17.623

  

	Lighthouse	Rodamco CH1	GTC Satellite	GTC Sonata	GTC Nefryt
Zakupy	-	-	104	-	-
Sprzedaż	254	126	990	1	1.321
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	348	-	2.858	2.760	-
Dywidenda	-	288.011	-	-	30.375
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	284	1	358
Pożyczki udzielone	8.607	-	54.591	50.840	-

	GTC Com1	GTC Com3	GTC Com4	GTC Com5	Epsilon Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	137	213	-
Sprzedaż	7	1.595	2	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	120	5.099	1.721	2.595	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	60	255	-	-	1
Pożyczki udzielone	2.115	86.067	32.280	46.143	-

  

	GTC Rosja	Alfa Development	Sigma Development	Omega Development	Omikron Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	4.537	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	1
Pożyczki udzielone	136.183	-	-	-	-

  

	CID Holding	GTC Vokovice	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Holesovice
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	275	6	188	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	2.992	984	3.460	19.582	58
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	173	-
Pożyczki udzielone	78.878	26.279	57.683	465.166	365

  

	GTC Slovakia	GTC Hungary	GTC Croatia	GTC Romania	GTC Serbia
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	21	-
Sprzedaż	7	34	28	164	174
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	7.220	19.818	11.652	31.020	12.846
Dywidendy	-	-	-	11.091	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	43	222	48
Pożyczki udzielone	174.310	464.064	254.659	630.908	285.824

## 9. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez emitenta umów nieuwzględnionych w bilansie

W okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku Spółka nie zawarła żadnych umów, które nie zostały uwzględnione w bilansie.

## 10. Informacje o przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji

W okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 oraz od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 Spółka nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć oraz nie posiadała wspólnych składników majątku trwałego, które nie podlegały konsolidacji.

## 11. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu

Przeciętne zatrudnienie w grupach zawodowych (liczone na podstawie danych za poszczególne miesiące) kształtowało się następująco:

Grupa zatrudnionych	rok 2011	rok 2010
Księgowość i finanse	15	13
Administracja i zarządzanie	14	14
Dział inżynierski	6	7
Marketing i Dział prawny	16	14
<b>Razem</b>	<b>52</b>	<b>48</b>

Zatrudnienie w grupach zawodowych na koniec odpowiednio roku 2011 i 2010 kształtowało się następująco:

Grupa zatrudnionych	rok 2011	rok 2010
Księgowość i finanse	15	13
Administracja i zarządzanie	15	14
Dział inżynierski	6	7
Marketing i Dział prawny	17	15
<b>Razem</b>	<b>53</b>	<b>49</b>

## 12. Informacja o wartości wynagrodzeń, nagród i korzyści wypłaconych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

Akcje fantomowe

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki są uprawnieni do otrzymania akcji fantomowych („phantom shares”).

Akcje fantomowe gwarantują upoważnionej osobie prawo do rozliczenia ze Spółką w wysokości równej różnicy pomiędzy średnim kursem ceny zamknięcia dla akcji Spółki na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w okresie 30 dni przed datą zawiadomienia Spółki o wykorzystaniu prawa, a ceną rozliczenia („strike”) za akcję (po uwzględnieniu dywidendy).

Koszty rozpoznane w poszczególnych okresach zaprezentowane są poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2011	Rok zakończony 31 grudnia 2010
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	1.982	7.398
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(13.504)	16.530
	(11.522)	23.928

Program 1- Na 31 grudnia 2011 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

.....Data przyznania praw (*) ...	Termin wykonania	Cena wykonania (PLN/akcja)		Ilość razem
		18.15	22.50	
17/03/2009	31/12/2012	1.200.000	700.000	1.900.000
17/03/2009	31/12/2014	225.000	225.000	450.000
05/01/2009	31/12/2015	1.104.000	-	1.104.000
Razem		2.529.000	925.000	3.454.000

(\*) Pierwotna data przyznania praw to rok 2007, lecz w roku 2009 dokonano zmian w programie.

Akcje fantomowe zaprezentowane w tabeli powyżej zostały ujęte przy założeniu, że zostaną rozliczone w instrumentach kapitałowych. Spółka przewiduje, że rozliczenie Programu 1 w instrumentach kapitałowych jest bardziej prawdopodobne.

Program 2 - Na 31 grudnia 2011 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Data przyznania praw (*)	Termin wykonania	Cena wykonania			Razem
		20.00	22.00	22.50	
15/08/2010	31/12/2013	-	-	100.000	100.000
29/11/2010	30/06/2014	-	621.000	-	621.000
29/11/2010	31/12/2014	-	1.125.000	-	3.192.000
09/11/2010	31/12/2015	200.000	-	-	1.325.000
29/11/2010	31/12/2015	-	2.062.000	-	200.000
13/07/2011	31/12/2016	-	300.000	-	2.062.000
Razem		200.000	4.108.000	100.000	4.408.000

Akcje fantomowe (przedstawione w powyższej tabeli) zostały odpowiednio ujęte przy założeniu, że zostaną one rozliczone w gotówkowych środkach pieniężnych. Zgodnie z szacunkiem Spółki rozliczenie Programu 2 w środkach pieniężnych jest bardziej prawdopodobne.

(\*) W październiku 2011 kluczowy personel kierowniczy zrezygnował z 2.292.000 opcji fantomowych o wartości godziwej 616 tysięcy euro na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Spółka wykorzystuje model Whaley do kalkulacji wartości opcji na dzień przyznania. Przy wycenie Spółka stosuje półroczny okres zmienności (ang: volatility). Na dzień 31 grudnia 2011 roku średnia wartość godziwa opcji wynosiła 1,20 euro za opcję (8,71 zł), w 2010 roku – 2,20 euro za opcję.

Wynagrodzenie członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2011, wyniosło odpowiednio 20.418 tysięcy zł (4.956 tysięcy euro) oraz 1.155.528 akcji fantomowych. Wynagrodzenie członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku wyniosło odpowiednio 9.987 tysięcy zł (2.500 tysięcy euro) i 490.000 akcji fantomowych

### **13. Informacja o łącznej wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących udzielonych członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki**

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie było pożyczek udzielonych członkom Zarządu Spółki. Na dzień 31 grudnia 2010 roku wartość pożyczek udzielonych członkom Zarządu Spółki wyniosła 198 tys. złotych.

Zobowiązania Spółki wobec członków Zarządu i Rady Nadzorczej opisano w nocie 11 niniejszych not objaśniających.

Jednostki zależne nie udzielały zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń i nie zawierały innych umów zobowiązujących z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej. Spółka oraz jednostki zależne nie udzielały żadnych innych pożyczek (za wyjątkiem opisanych powyżej) zaliczek, kredytów i gwarancji osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich współmałżonkom, krewnym, powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

#### **14. Znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym za okres bieżący**

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2011 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące okresów ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

#### **15. Wydarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym**

Po dniu bilansowym przypadającym na dzień 31 grudnia 2011 roku nie wystąpiły żadne istotne wydarzenia.

#### **16. Zestawienie oraz objaśnienie różnic pomiędzy danymi ujawnionymi i porównywalnymi.**

Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i porównywalnymi danymi finansowymi, a uprzednio sporządzonymi przedstawiono w punkcie 10q wstępu do niniejszego sprawozdania finansowego.

#### **17. Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego**

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni okres sprawozdawczy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

#### **18. Korekty inflacyjne**

Skumulowana średnioroczna stopa inflacji z okresu ostatnich trzech lat działalności Spółki nie osiągnęła ani nie przekroczyła wartości 100%, w związku z tym nie dokonano korekty niniejszego sprawozdania finansowego o wskaźnik inflacji.

#### **19. Korekty błędów podstawowych**

Spółka nie dokonywała korekt sprawozdań finansowych z tytułu występowania błędów podstawowych.

#### **20. Niepewność kontynuowania działalności**

Do kwestii niepewności kontynuacji działalności proszę odwołać się do punktu 6 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

#### **21. Połączenie jednostek**

W okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku Spółka nie dokonała połączenia z żadną ze swoich spółek zależnych.

#### **22. Dzień bilansowy**

Dniem bilansowym, na który sporządzono sprawozdanie finansowe Globe Trade Centre S.A. jest 31 grudnia 2011 roku.

#### **23. Inne informacje**

W 2011 roku Spółka nabyła 100% udziałów w 3 spółkach zależnych, które są właścicielami i współwłaścicielami gruntów położonych na osiedlu Białoleka w Warszawie. Plan zagospodarowania zatwierdzony dla tego terenu umożliwia budowę dużych projektów komercyjnych. Spółka planuje, po dokonaniu nabycia dodatkowych gruntów i uzyskaniu odpowiednich decyzji administracyjnych, rozpoczęcie na tym terenie budowy nowoczesnego centrum handlowego o powierzchni najmu netto ok. 60 000 m<sup>2</sup>.

W marcu 2011, Spółka zakończyła budowę centrum handlowego Galeria Osijek. Centrum handlowe rozpoczęło swą działalność operacyjną w kwietniu 2011.

W dniu 1 sierpnia 2011, Spółka podpisała ostateczną umowę dotyczącą sprzedaży udziałów w spółce Rodamco CH1, będącej właścicielem centrum handlowego „Galeria Mokotów” w Warszawie. Cena sprzedaży wspomnianych wyżej udziałów została ustalona na poziomie 139 milionów euro, w oparciu o bilans spółki Rodamco CH1 na dzień 31 lipca 2011 oraz o ustaloną wartość Galerii Mokotów w kwocie 475 milionów euro. Wydatki w wysokości 3,5 milionów euro poniesione w związku z tą transakcją, zostały ujęte w kosztach administracyjnych.

W dniu 9 września 2011 Spółka podpisała z Erste Group Bank AG umowę w celu refinansowania obecnie zaciągniętego kredytu Budynku biurowego Block 19a (Belgrad). Zgodnie z umową kredytową, Erste zapewni fundusze w kwocie 30 milionów euro. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego kredytobiorca jest w trakcie spełniania wstępnych warunków wymaganych na mocy umowy kredytowej.

We wrześniu 2011 roku Spółka podpisała z Erste Group Bank AG umowę w celu refinansowania obecnie zaciągniętego kredytu finansującego inwestycję pod nazwą Citigate. Zgodnie z umową kredytową, Erste sfinansował 100 milionów euro. Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka otrzymała pełną kwotę kredytu w wysokości 100 milionów euro.

W Październiku 2011 roku Spółka zakończyła budowę centrum handlowego Arad.

Na dzień 31 grudnia 2011 budynki biurowe Platinum Business Park, które były dotąd rozpoznane jako nieruchomości inwestycyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, są prezentowane jako "Aktywa przeznaczone do sprzedaży", a pożyczki i zabezpieczenia z nimi związane są prezentowane w zobowiązaniach krótkoterminowych. Kwota 6,8 milionów euro, stanowiąca zabezpieczenie odnoszące się do "Aktów przeznaczonych do sprzedaży" została rozpoznana jako koszt okresu.

## 24. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

W lutym 2012 r. Spółka zawarła umowę z Ernst & Young Audit Sp. z o.o., z siedzibą przy ulicy Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, na wykonanie audytu jednostkowego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 r.

Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych przez Ernst & Young oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2011 r. i 31 grudnia 2010 r.

Umowa zawarta pomiędzy podmiotem uprawnionym do wykonywania audytu sprawozdań finansowych dotyczy badania sprawozdań finansowych spółek wchodzących w skład Grupy Globe Trade Centre S.A. w tym skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2011	31 grudnia 2010
	PLN	PLN
Za audyt i przegląd sprawozdań finansowych	748	640
Usługi doradztwa podatkowego i inne usługi doradcze	160	104
Razem	908	744

## 25. Inne oświadczenia

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki w dniu 2 marca 2012 roku.