

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA OKRESY TRZECH I DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONE 30 WRZEŚNIA 2012 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 14 listopada 2012 r.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA OKRESY TRZECH I DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONE 30 WRZEŚNIA 2012 R.**

Spis treści

Punkt 1. Wprowadzenie	4
Punkt 2. Wybrane dane finansowe.....	5
Punkt 3. Prezentacja Grupy	6
Punkt 3.1. Struktura organizacyjna Grupy	6
Punkt 3.2. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy.....	7
Punkt 4. Główne wydarzenia	7
Punkt 5. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalność Grupy	8
Punkt 6. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 r.	10
Punkt 7. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych.....	10
Punkt 7.1 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	10
Punkt 7.2. Przegląd sytuacji finansowej	11
Punkt 7.2.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej	11
Punkt 7.2.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 września 2012 r. i 31 grudnia 2011 r.	12
Punkt 7.3.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat	13
Punkt 7.3.2. Porównanie wyników finansowych za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. z tym samym okresem roku 2011.....	14
Punkt 7.3.3. Porównanie wyników finansowych za 3 miesiące zakończonych 30 września 2012 r. z tym samym okresem roku 2011.....	16
Punkt 7.4.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	17
Punkt 7.4.2. Analiza przepływów pieniężnych.....	18
Punkt 7.5. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	18
Punkt 8. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	19
Punkt 9. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowych poza Grupą i ich metody finansowania.....	19
Punkt 10. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym	19
Punkt 11. Akcje i prawa do akcji GTC będące w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Globe trade Centre S.A.....	19
Punkt 12. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	20
Punkt 13. Postępowania trwające przed sądem lub organem publicznym z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.....	20

Punkt 1. Wprowadzenie

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem w regionie CEE i SEE, obecnie działa w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Czechach, Rosji, na Słowacji, Węgrzech i Ukrainie. Grupa powstała w 1994 r. i prowadzi działalność na rynku nieruchomości od 19 lat.

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje: (i) nieruchomości komercyjne, tj. ukończone budynki biurowe i parki biurowe oraz centra handlowo-rozrywkowe (nieruchomości komercyjne); (ii) projekty mieszkaniowe; oraz (iii) bank ziemi, tj. niezabudowane działki (w tym projekty zawieszone).

Od powstania Grupa wybudowała około 950 tys. m² NRA powierzchni komercyjnej (biurowej i handlowej) i około 300 tys. m² powierzchni mieszkalnej. Grupa sprzedała około 302 tys. m² NRA ukończonych nieruchomości komercyjnych i około 233 tys. m² powierzchni mieszkalnej.

Na datę Raportu portfel Grupy obejmuje następujące nieruchomości:

- ukończone nieruchomości komercyjne o łącznej NRA wynoszącej około 647 tys. m², z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi 564 tys. m² NRA;
- wybudowane mieszkania i domy o łącznej powierzchni mieszkalnej 67 tys. m², z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi 43 tys. m² powierzchni mieszkalnej; oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o szacunkowej powierzchni około 1,2 miliona m² i pod zabudowę mieszkaniową o szacunkowej powierzchni około 676 tys. m², w których proporcjonalne udziały Grupy wynoszą odpowiednio około 1,1 miliona m² i około 516 tys. m².

Ponadto Grupa prowadzi działalność w Czechach, poprzez spółkę stowarzyszoną. Proporcjonalny udział Grupy w aktywach w Czechach wynosi około 27 tys. m² NRA w dwóch budynkach biurowych i centrum handlowym. Grupa jest również współwłaścicielem działki o powierzchni około 140 tys. m² położonej na Ukrainie, w której proporcjonalny udział Grupy wynosi około 70 tys. m².

Nieruchomości komercyjne Grupy obejmują nieruchomości biurowe oraz handlowe, które stanowią około 76% całkowitej wartości księgowej portfela Grupy na dzień 30 września 2012 r. Ukończone nieruchomości Grupy na trzech największych rynkach, tj. w Polsce, Rumunii i Chorwacji stanowią odpowiednio 47%, 15% i 12% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy.

Akcje GTC notowane są na GPW w Warszawie i wchodzi w skład indeksu WIG20 od 20 września 2004 r. Akcje Spółki wchodzi też w skład międzynarodowych indeksów MSCI i Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 Index, jak również indeksu GPR250, skupiającego akcje 250 największych i najbardziej płynnych spółek z sektora nieruchomości na świecie oraz FTSE EPRA/NAREIT Emerging Index.

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Warszawie, przy ulicy Wołoskiej 5.

W sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej odwołania do Spółki dotyczą Globe Trade Centre S.A., a wszystkie odwołania do Grupy stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym. Wyrażenia takie jak "Akcje" odnoszą się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. i są oznaczone kodem PLGTC0000037, "Raport" odnosi się do Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej przygotowane zgodnie z art. 87 Pkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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; „Akcje Serii I” odnosi się do 100.000.000 akcji zwykłych Spółki na okaziciela serii I o wartości nominalnej 0,10 PLN każda wyemitowanych przez Spółkę zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 16 kwietnia 2012 r. i oferowanych w ofercie publicznej, która odbyła się w czerwcu 2012 r.; „CEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Czech, Polski, Słowacji i Węgier); „SEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii); „NRA” , „powierzchnia najmu netto” odnosi się do miary

powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia 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; „Nieruchomości komercyjne” odnoszą się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości które przynoszą przychody z czynszu; „PLN” lub „zł” odnosi się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej; „€”, „EUR” lub „euro” odnosi się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami.

Prezentacja informacji finansowych

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

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym Raporcie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN o ile nie zaznaczono inaczej. Do niektórych informacji finansowych w tym Sprawozdaniu zastosowano zaokrąglenia. W rezultacie, niektóre podane wartości liczbowe podane jako sumy w niniejszym Sprawozdaniu mogą nie być dokładną agregacją arytmetyczną liczb, które je poprzedzają.

Punkt 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2012 r. i 2011 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 7 "Omówienie danych operacyjnych i finansowych" oraz ze śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF pochodzące ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 r. przygotowanego w Euro.

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

	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września				Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września			
	2012		2011		2012		2011	
(w tys.),	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników								
Przychody operacyjne	164.256	39.654	172.162	41.614	478.314	113.638	471.069	117.215
Koszty operacyjne	(65.241)	(15.726)	(68.843)	(16.666)	(177.893)	(42.264)	(182.078)	(45.306)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	99.015	23.928	103.319	24.948	300.421	71.374	288.991	71.909
Koszty sprzedaży	(4.861)	(1.181)	(6.975)	(1.682)	(17.842)	(4.239)	(20.094)	(5.000)
Koszty administracyjne	(14.933)	(3.627)	(7.038)	(1.547)	(54.373)	(12.918)	(59.692)	(14.853)
Strata z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości inwestycyjnych projektów mieszkaniowych	(118.224)	(29.103)	(618.212)	(140.146)	(160.665)	(39.055)	(768.071)	(177.737)

Udział w stracie jednostek stowarzyszonych	(2.382)	(610)	(2.941)	(716)	(24.333)	(5.781)	(6.824)	(1.698)
Koszty finansowe netto	(53.043)	(12.872)	(123.505)	(30.179)	(187.447)	(44.534)	(258.363)	(64.288)
Strata netto	(99.102)	(24.404)	(711.178)	(162.802)	(175.952)	(42.803)	(862.530)	(200.810)
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	(0,20)	(0,05)	(2,40)	(0,60)	(0,39)	(0,08)	(2,83)	(0,72)
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990

Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-	-	-	-	237.720	56.495	167.462	41.262
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-	-	-	217.745	(52.048)	(231.558)	(57.409)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-	223.444	51.599	(28.390)	(7.064)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	-	-	-	-	812.694	197.553	757.897	171.812

	Na dzień		Na dzień		Na dzień	
	30 września 2012 r.		31 grudnia 2011 r.		30 września 2011 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany bilans						
Nieruchomości inwestycyjne	6.889.150	1.674.644	7.525.737	1.703.889	7.842.062	1.777.762
Zapasy	380.169	92.413	473.552	107.216	652.359	147.887
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	811.838	197.345	625.949	141.720	757.897	171.812
Aktywa łącznie	9.669.166	2.350.422	10.201.519	2.309.708	10.775.559	2.442.773
Zobowiązania długoterminowe	4.743.212	1.153.000	5.471.780	1.238.856	5.137.671	1.164.688
Zobowiązania krótkoterminowe	1.667.445	405.329	1.533.524	347.202	1.828.852	414.592
Kapitał własny	3.258.509	792.093	3.196.215	723.650	3.809.036	863.493
Kapitał podstawowy	31.937	7.082	21.937	4.741	21.937	4.741

Punkt . 3. Prezentacja Grupy

Punkt . 3.1. Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 30 września 2012 r. jest przedstawiona w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. w Nocie 5 *Inwestycje w podmiotach zależnych, stowarzyszonych i joint-ventures*.

W dniu 29 marca 2012 r. Spółka nabyła 49,9% udziałów nie kontrolujących w Sasad Resort Ltd. i Sasad II Kft. od udziałowców mniejszościowych za cenę 2 EUR. Sasad Resort Kft. and Sasad II Kft. to Spółki, do których należą projekty mieszkalne w Budapeszcie na Węgrzech. Po tej transakcji Grupa posiada 100% udziałów w tych Spółkach.

Punkt . 3.2. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy

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

Punkt 4. Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 r. jak również po dniu bilansowym:

- W lutym 2012 r. Spółka zawarła aneks do umowy kredytowej przeznaczonej dla centrum handlowego Varna Mall. Aneks anuluje warunki umowy pożyczki, które powodują przeklasyfikowanie 24.259 EUR do zobowiązań długoterminowych.
- W dniu 28 lutego 2012 r. Spółka otrzymała od Pana Eliego Alroy rezygnację ze stanowiska członka Rady Nadzorczej GTC ze skutkiem na dzień 6 kwietnia 2012 roku. W tym samym dniu Rada Nadzorcza GTC powołała Pana Alain Ickovics na stanowisko Przewodniczącego Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 6 kwietnia 2012 r.
- Dnia 16 kwietnia 2012 r. walne zgromadzenie Spółki przyjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji do 100,000, 000 akcji Serii I.
- W kwietniu 2012 r. Spółka spłaciła pierwszą transzę swoich obligacji w wysokości 21.177 EUR (w tym instrumenty zabezpieczające).
- W kwietniu 2012 r. Grupa podpisała umowę kredytu z Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG przeznaczonego na realizację budynku Corius, biurowca należącego do Grupy i zlokalizowanego w Warszawie. Całkowita kwota kredytu wynosi 13.000 EUR.
- Dnia 15 maja 2012 r., GTC Bułgaria – spółka zależna GTC – otworzyła swoje drugie centrum handlowe w Bułgarii. Galleria Burgas to pierwszy nowoczesny obiekt z tak silnym składem najemców w południowej Bułgarii. Centrum przyciągnęło wiele renomowanych marek lokalnych i międzynarodowych. Prawie 90% powierzchni galerii jest już wynajęte, a pozostała jest przedmiotem zaawansowanych negocjacji.
- W czerwcu 2012 r. piąty budynek w kompleksie położonym przy skrzyżowaniu ulic Domaniewskiej i Wołoskiej w Warszawie otrzymał prawomocne pozwolenie na użytkowanie. Budynek jest wynajęty w prawie 100%.
- W czerwcu 2012 r. dwie spółki zależne od GTC: GTC Satellite sp. z o.o. oraz Diego sp. z o.o., podpisały przedwstępne umowy sprzedaży z Calobra Investments Sp. z o.o., spółką z grupy Allianz Real Estate, dotyczącą sprzedaży nieruchomości Platinum Business Park przy ul. Domaniewskiej w Warszawie, obejmującej łącznie wszystkie budynki Platinum od I do V.
- W dniu 26 czerwca 2012 r. dokonano przydziału akcji serii I. Zapisy na akcje GTC ponad dwukrotnie przekroczyły liczbę oferowanych przez Spółkę akcji. W wyniku emisji Spółka pozyska 445 milionów zł (nie w tys.).
- W czerwcu 2012 r. Budynek Corius otrzymał certyfikat LEED GOLD w kategorii „Core and Shell”. Corius to trzeci budynek, który powstał w ramach Okęcie Business Park - kompleksu biznesowego położonego przy ul. 17 Stycznia, w sąsiedztwie Lotniska Chopina w Warszawie.
- W dniu 25 lipca 2012 r. Hagai Harel złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu i Dyrektora ds. Inwestycji Zagranicznych Spółki.
- W dniu 3 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki I w drodze emisji 100.000.000 akcji serii I Spółki.
- W październiku 2012 r. Spółka odkupiła od Polnord S.A. pozostałe 50% udziałów w projekcie, który zakłada realizację centrum handlowego Galeria Wilanów w Warszawie. W wyniku transakcji, GTC będzie realizować i zarządzać Galerią Wilanów samodzielnie.
- W październiku 2012 r. Budynek Platinum Business Park otrzymał certyfikat LEED GOLD w kategorii „Core and Shell”.
- W październiku 2012 r. Galleria Burgas otrzymał certyfikat LEED GOLD.
- W dniu 31 października 2012 r. spółki zależne od GTC oraz Allianz Real Estate Group podpisały umowy sprzedaży dotyczącą sprzedaży czterech budynków kompleksu Platinum Business Park w Warszawie.
- W dniu 31 października 2012 r. Spółka przedłużyła płatność obligacji o wartości 205,800 zł do 2017-2018 poprzez wykupienie istniejące obligacji i emisje nowych.
- W październiku 2012 r. Spółka zawarła umowy wiążącą dotyczącą sprzedaży trzech aktywów w Rumunii niezwiązanych z podstawową działalnością i planuje wycofanie się z sektora małych centrów handlowych. Sprzedaż trzech małych centrów handlowych w Rumunii nastąpi przy wycenie tych nieruchomości na poziomie 6.000-7.000 euro.
- W dniu 31 października 2012 r. GTC odkupiło własne akcje w wartości nominalnej wynoszącej 71,200 zł. Obligacje zostaną umorzone.

Punkt 5. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalność Grupy

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy omówiono poniżej. Grupa uważa, że na wyniki jej działalności w omawianych okresach wpłynęły czynniki wymienione poniżej i ważne trendy rynkowe oraz przewiduje, że te czynniki i trendy będą nadal istotnie wpływać na wyniki jej działalności w przyszłości.

Warunki gospodarcze w Europie Środkowo-Wschodniej (CEE) oraz Europie Południowo-Wschodniej (SEE)

Grupa prowadzi działalność wyłącznie w regionie CEE i SEE. Zmiany koniunktury w gospodarkach w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii, na Słowacji i w pozostałych krajach, w których Grupa prowadzi działalność gospodarczą (na przykład zmiany dynamiki wzrostu gospodarczego, stopy bezrobocia, tendencji cenowych i stóp procentowych), pozostające poza kontrolą Grupy, mają istotny wpływ na wysokość przychodów z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych, możliwości sprzedaży nieruchomości, możliwości zakupów, ceny zakupu oraz wyceny nieruchomości. Ogólnie rzecz biorąc popyt na nieruchomości wzrasta, gdy stopy procentowe są niskie, a finansowanie dłużne łatwo dostępne, co prowadzi do wyższych wycen portfela nieruchomości Grupy. Złe warunki gospodarcze lub recesja mogą jednak mieć negatywny wpływ na popyt na nieruchomości mimo niskich stóp procentowych. Z drugiej strony rosnące stopy procentowe mogą mieć negatywny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do rozpoznania przez Grupę odpisu z tytułu utraty wartości, co z kolei będzie miało ujemny wpływ na jej wynik netto. Wzrosty stóp procentowych zwiększają też koszty refinansowe Grupy.

Ostatni światowy kryzys finansowy wpłynął i nadal wpływa na gospodarki krajów w regionach CEE i SEE, a tym samym na działalność Grupy. Ściśle biorąc światowy kryzys finansowy doprowadził do zakłóceń na międzynarodowych i krajowych rynkach kapitałowych, a w rezultacie - do ograniczenia płynności i zwiększenia premii od ryzyka kredytowego dla niektórych uczestników rynku, skutkując ograniczeniem dostępnych funduszy, czyli kryzysem kredytowym. Spółki działające w rejonie CEE i SEE były szczególnie narażone na te zawirowania i ograniczenia w dostępie do kredytowania oraz wzrost jego kosztów. W efekcie wiele spółek w tych krajach przeżywa trudności finansowe.

W wielu wypadkach finanse publiczne w krajach dotkniętych zawirowaniami na rynkach finansowych również ucierpiały wskutek spowolnienia wzrostu gospodarczego i zmniejszenia popytu na obligacje skarbu państwa. Sytuacja ta utrudniła (na przykład w Irlandii, Włoszech, Portugalii i Hiszpanii) albo uniemożliwiła (na przykład w Grecji) niektórym rządów refinansowanie swojego zadłużenia bez pomocy stron trzecich – jest to tak zwany kryzys zadłużeniowy państw strefy euro. Kryzys ten miał negatywny wpływ na niektóre kraje, w których Grupa prowadzi działalność poprzez ograniczenie wymiany handlowej z tradycyjnymi partnerami, między innymi Włochami i Grecją.

Rynek nieruchomości w CEE i SEE

Większość przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i z tytułu usług. W latach zakończonych 31 grudnia 2010 r. i 2011 r. odpowiednio 57,6% i 65,2% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m² i od stopy wynajęcia. Wysokość czynszu, jaki może zażądać Grupa, w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki danego kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu. Ponadto w latach zakończonych 31 grudnia 2010 r. i 2011 r., odpowiednio 15,8% i 18,8% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców.

Znaczna większość umów wynajmu Grupy jest zawierana w euro i obejmuje klauzulę pełnej indeksacji czynszu w powiązaniu z EICP (europejski wskaźnik cen konsumpcyjnych).

Cześć przychodów Grupy pochodzi ze sprzedaży ukończonych domów i mieszkań. Na wysokość tych przychodów wpływa wiele czynników, takich jak: ogólna sytuacja gospodarcza na poszczególnych rynkach, stopa bezrobocia, siła nabywcza gospodarstw domowych, dostępność kredytów hipotecznych dla osób fizycznych w bankach lokalnych, jak również stopień, w jakim poszczególne inwestycje mieszkaniowe odpowiadają zasadniczym wymogom rynku lokalnego.

Wycena nieruchomości

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

Na wycenę nieruchomości Grupy mają wpływ dwa zasadnicze czynniki. Pierwszy to przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, a drugi to stopy dyskonta i stopy kapitalizacji wynikające z rynkowych stóp procentowych i premii za ryzyko mających zastosowanie do działalności Grupy. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżących przychodów z wynajmu brutto za metr kwadratowy, stopnia powierzchni niewynajętej, łącznej wielkości portfela, kosztów utrzymania i kosztów administracyjnych oraz kosztów działalności operacyjnej. Na stopy kapitalizacji i dyskonta mają wpływ obowiązujące stopy procentowe i wysokość premii za ryzyko. Gdy rosną stopy dyskontowe i stopy kapitalizacji, spada wartość rynkowa, i vice versa. Nawet małe zmiany jednego lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczący wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy i wyniki jej działalności. Ponadto wycena gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową Grupy zależy również od praw budowlanych oraz przewidywanego harmonogramu inwestycji.

Na wycenę ukończonych lokali mieszkalnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wpływ miały dwa istotne czynniki. Pierwszy z nich to spodziewana cena sprzedaży gotowych lokali. Drugi z nich to planowany czas rozpoczęcia i zakończenia inwestycji. Drugi z ww. czynników zależy od wielu założeń lub faktów, w tym od stanu rynku (popyt, podaż, itd.), jak również od statusu pozwoleń administracyjnych. Nieruchomości mieszkaniowe są zwykle wyceniane przez niezależnych rzeczoznawców przy zastosowaniu rezydualnej metody wyceny nieruchomości lub metody porównawczej. Wyżej wymienione istotne czynniki dotyczą obu tych metod.

Wpływ zmian stopy procentowej

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy oraz obligacje wyemitowane przez Spółkę są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą Euribor (choć obligacje są wyrażone w złotych i oprocentowane w powiązaniu ze stopą WIBOR, zawarto transakcje swap, zamieniające to zadłużenie na zadłużenie w EUR o stałej stopie procentowej). Około 63% kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi w całości lub w części (zob. „Płynność i źródła finansowania”). Wzrosty stóp procentowych zazwyczaj zwiększają koszty finansowania ponoszone przez Grupę. Ponadto, w otoczeniu ekonomicznym o wystarczającym dostępie do finansowania, popyt na nieruchomości inwestycyjne zazwyczaj wzrasta, gdy stopy są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego portfela inwestycyjnego Grupy. Z drugiej strony, wzrost stóp procentowych zazwyczaj ma niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do konieczności ujęcia spadku ich wartości, co z kolei będzie miało niekorzystny wpływ na dochody Grupy. Pochodne instrumenty finansowe, z których Grupa korzysta zabezpieczając się przed ryzykiem stopy procentowej, są wykazywane jako niezależne transakcje, a nie jako transakcje zabezpieczające (hedgingowe).

W przeszłości stopy Euribor wykazywały znaczne wahania, zmieniając się z 2,859% na dzień 2 stycznia 2009 r. do 0,7% na dzień 4 stycznia 2010 r., 1,001% na dzień 3 stycznia 2011 r. do 1,343% na dzień 2 stycznia 2012 r.

Wpływ zmian kursów walut obcych

Jakkolwiek za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. ponad 80% przychodów Grupy i ponad 80% jej kosztów było wyrażone w euro i Grupa przedstawia swoje sprawozdania finansowe w EUR, na jej działalność wpływają zmiany kursów walut krajowych w stosunku do EUR.

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

Dostępność finansowania

Na rynkach CEE i SEE spółki deweloperskie, w tym spółki Grupy, zazwyczaj finansują inwestycje dotyczące nieruchomości kredytami bankowymi, pożyczkami od swoich spółek holdingowych albo emisją papierów dłużnych. Dostępność i koszty uzyskania finansowania mają istotne znaczenie przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych Grupy a tym samym dla jej

perspektyw rozwojowych, a także dla jej możliwości spłaty aktualnego zadłużenia. Ponadto dostępność i koszt finansowania mogą mieć wpływ na dynamikę sprzedaży i zysk netto Grupy.

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

Sytuacja regulacyjna i podatkowa

Na działalność Grupy mają wpływ obecny stan i zmiany wymogów regulacyjnych i jednostronnego prawa (w tym przepisów dotyczących opodatkowania, planowania i warunków zagospodarowania przestrzennego) w systemach prawnych, w których Grupa prowadzi działalność. Dotyczy to szczególnie działalności Grupy prowadzonej w gospodarkach wschodzących, w których systemy prawne są nieco mniej rozwinięte, a prawa i przepisy podlegają szybkim zmianom. Na przykład w 2009 r. zmiany do niektórych przepisów w Rumunii wpłynęły na ograniczenie popytu na duże mieszkania, co przełożyło się na wysokość przychodów Grupy ze sprzedaży aktywów mieszkaniowych w Rumunii.

Zmiany stawek podatkowych w systemach prawnych, w których Grupa prowadzi działalność, mogą mieć wpływ na wyniki jej działalności. Na przykład podwyżka stawki podatku dochodowego od osób prawnych na Węgrzech w 2011 r. spowodowała wzrost obciążenia podatkiem dochodowym Grupy. Wzrost stawek podatkowych dla osób fizycznych oraz stawek podatku VAT może ograniczyć dochód rozporządzalny klientów Grupy nabywających nieruchomości Grupy (jak w Rumunii po wzroście stawki podatku VAT w lipcu 2010 r.) albo ograniczyć popyt na powierzchnię biurową Grupy. Ponadto płynność Spółki, która jest spółką holdingową, zależy od możliwości płacenia przez jej jednostki zależne dywidendy i pożyczania środków pieniężnych Spółce. W zależności od systemu prawnego opodatkowanie dywidendy może takie płatności obniżyć, tym samym wpływając na wyniki działalności Spółki i na jej płynność.

Punkt 6. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 r.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 r. następujące czynniki wpłynęły na wyniki finansowe:

1. Ukończenie w styczniu 2012 r. biurowca Corius w Warszawie. Budynek jest prawie w 100% wynajęty.
2. Poprawa w ogólnym poziomie wynajmu do 90% na dzień 30 września 2012 r., co spowodowało poprawę przychodów z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług.
3. Dodatkowa sprzedaż projektów mieszkalnych na Osiedlu Konstancja w Warszawie, w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 r.
4. Otwarcie Gallerii Burgas w dniu 15 maja 2012 r.
5. Ukończenie biurowca Platinum V położonego w Warszawie.
6. Podpisanie przedwstępnej umowy dotyczącej sprzedaży nieruchomości Platinum Business Park przy ul. Domaniewskiej w Warszawie, obejmującej łącznie wszystkie budynki Platinum (tj. I do V).
7. Emisja akcji w dniu 26 czerwca 2012 r., w wyniku której Spółka pozyska 445 mln zł kapitału.
8. Podpisanie przedwstępnych umów sprzedaży dotyczących sprzedaży ziemi w Galati oraz Warszawie.
9. Nabycie w październiku 2012 r. pozostałych 50% udziałów w projekcie, który zakłada realizację centrum handlowego Galeria Wilanów w Warszawie.
10. Zawarcie wiążącej umowy sprzedaży trzech aktywów w Rumunii niezwiązanych z podstawową działalnością. Spółka planuje wycofanie się z sektora małych centrów handlowych. Sprzedaż trzech małych centrów handlowych w Rumunii nastąpi przy wycenie tych nieruchomości na poziomie ok. 6.000-7.000 euro.

Punkt 7. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

Punkt 7.1 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognozy na okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2012 r.

Punkt 7.2. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 7.2.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej

Nieruchomości inwestycyjne

Na nieruchomości inwestycyjne Grupy składają się powierzchnie biurowe i handlowe, w tym nieruchomości w budowie. Nieruchomości inwestycyjne można podzielić na: (i) ukończone nieruchomości inwestycyjne; (ii) nieruchomości inwestycyjne w budowie wykazywane wg. wartości godziwej; oraz (iii) nieruchomości inwestycyjne w budowie wykazywane po koszcie.

Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Grupa klasyfikuje zapasy zasobów mieszkaniowych jako aktywa krótkoterminowe lub długoterminowe na podstawie stopnia zaawansowania budowy w cyklu działalności gospodarczej. Normalny cykl działalności gospodarczej wynosi od roku do pięciu lat. Grupa klasyfikuje zasoby mieszkaniowe, których budowa ma zostać zakończona w okresie dłuższym niż cykl operacyjny, jako grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową stanowiący część aktywów długoterminowych.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostki stowarzyszone wykazuje się metodą praw własności. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej są one prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze zmiany udziału Spółki w aktywach netto jednostki stowarzyszonej

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Na aktywa przeznaczone do sprzedaży składają się powierzchnie biurowe i handlowe przeznaczone do sprzedaży.

Zapasy

Zapasy dotyczą inwestycji mieszkaniowych w budowie i są wykazywane według niższej z dwu wartości: kosztu i wartości rynkowej netto. Wydatki dotyczące budowy inwestycji są ujmowane w zapasach.

Grupa klasyfikuje zapasy zasobów mieszkaniowych jako aktywa krótkoterminowe lub długoterminowe na podstawie stopnia zaawansowania budowy w cyklu działalności gospodarczej. Normalny cykl działalności gospodarczej wynosi zazwyczaj od roku do pięciu lat. Aktywne inwestycje mieszkaniowe są klasyfikowane jako zapasy w aktywach obrotowych.

Lokaty krótkoterminowe

Lokaty krótko- i długoterminowe można wykorzystywać wyłącznie do pewnych rodzajów działalności operacyjnej zgodnie z odnośnymi zobowiązaniami umownymi.

Pochodne instrumenty finansowe

Pochodne instrumenty finansowe Grupy obejmują instrumenty zabezpieczające ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych i kursów walut. W odniesieniu do instrumentów zaliczonych do instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne, część zysków lub strat na instrumentach zabezpieczających uznana za skuteczne zabezpieczenie ujmowana jest bezpośrednio w innych całkowitych dochodach, a nieefektywna część jest ujmowana w rachunku zysków i strat. Klasyfikacja zabezpieczeń w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zależy od terminu ich zapadalności. Wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych nie kwalifikujących się do rachunkowości zabezpieczeń są ujmowane bezpośrednio w rachunku zysków i strat za dany rok. Wartość godziwą swapów procentowych ustala się przez odniesienie do wartości rynkowych podobnych instrumentów

Punkt 7.2.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 września 2012 r. i 31 grudnia 2011 r.

Aktywa

Suma bilansowa spadła o 532.352 zł i wyniosła 9.669.166 zł na dzień 30 września 2012 r. Spadek ten spowodowany był głównie spadkiem salda aktywów trwałych o 693.334 zł oraz spadkiem salda aktywów obrotowych o 8.392 zł co zostało częściowo zrównoważone przez wzrost salda aktywów przeznaczonych na sprzedaż o 169.373 zł.

Nieruchomości inwestycyjne

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 636.587 zł i wyniosła 6.889.150 zł na dzień 30 września 2012 r., w wyniku spadku wartości niektórych nieruchomości w Rumunia (głównie Galleria Buzau, Galleria Suceava oraz Galleria Piatra Neamt) oraz przeklasyfikowania do aktywów przeznaczonych do sprzedaży kwoty 26.616 zł na skutek podpisania wiążących umów sprzedaży tych aktywów.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży wzrosła o 169.373 zł i wyniosła 761.666 zł na dzień 30 września 2012 r., Kwota 157.089 zł, wynika z przeklasyfikowania nieruchomości Platinum Business Park V oraz dwóch działek przeznaczonych pod projekty komercyjne: 32.000 m kw. w Galati, Rumunia i 10.000 m kw. w Konstancinie, Polska, do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Dodatkowo kwota 26.616 zł wynika z przeklasyfikowania nieruchomości Galleria Buzau, Galleria Suceava oraz Galleria Piatra Neamt do aktywów przeznaczonych do sprzedaży, na skutek podpisania wiążących umów sprzedaży tych aktywów.

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Wartość zapasów spadła o 13 %, czyli o 102.723 zł i wyniosła 699.112 zł na dzień 30 września 2012 r., głównie w wyniku sprzedaży mieszkań i domów .

Zobowiązania

Wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych zobowiązań zmniejszyła się o 76.969 zł i wyniosła 154.077 zł na dzień 30 września 2012 r., w wyniku zmniejszonej aktywności deweloperskiej.

Całkowita wartość kredytów i pożyczek oraz obligacji (krótko- i długoterminowych) zmniejszyła się o 397.204 zł i wyniosła 5.314.929 zł na dzień 30 września 2012 r., w wyniku spłaty obligacji w kwocie 90.242 zł oraz amortyzacji kredytów, częściowo zrównoważonych przez zaciągnięcia kredytu na budynek Corius w kwocie 55.397 zł. Całkowita wartość kredytów i pożyczek oraz obligacji zawiera kwotę 112.293 zł, która przedstawiona została w pozycji zobowiązania przeznaczone na sprzedaż na dzień 30 września 2012 r., w wyniku przeklasyfikowania budynków Galleria Buzau, Galleria Suceava oraz Galleria Piatra Neamt, na skutek podpisania wiążących umów sprzedaży tych aktywów.

Część długoterminowa kredytów i pożyczek oraz obligacji stanowiła 75% całkowitego zadłużenia na 30 września 2012 r., wobec 80% na 31 grudnia 2011 r.

Instrumenty pochodne

Wartość instrumentów pochodnych Grupy uległa zmniejszeniu o 108.379 zł i wyniosła 340.076 zł na dzień 30 września 2012 r., głównie w wyniku różnic kursowych wynikających z przeliczenia wartości zobowiązań.

Kapitał własny

Wartość kapitału własnego wzrosła o 2 %, czyli o 62.294 zł, i wyniosła 3.258.509 zł na 30 września 2012 r. (3.196.215 zł na 31 grudnia 2011 r.), głównie w wyniku podwyższenia kapitału na skutek emisji akcji o wartości 100.000 euro częściowo zrównoważonego przez utratę wartości nieruchomości rozpoznaną w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 r.

Punkt 7.3. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Punkt 7.3.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Przychody operacyjne

Przychody operacyjne obejmują:

- przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych, na które składają się miesięczne płatności czynszu przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy z tytułu wynajmowanej powierzchni biurowej lub handlowej. Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych ujmie się jako przychód przez okres obowiązywania umowy wynajmu;
- przychody z tytułu usług, na które składają się opłaty dokonywane przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy na pokrycie kosztów usług świadczonych przez Grupę w odniesieniu do wynajmowanych powierzchni; oraz
- przychody ze sprzedaży domów i mieszkań, na które składają się przychody ze sprzedaży domów i mieszkań, które zostały w znacznym stopniu wybudowane, przyjęte przez klienta, a istotna kwota wynikająca z umowy sprzedaży została wpłacona przez nabywcę.

Koszty operacyjne

Na koszty operacyjne składają się:

- koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług, które obejmują wszystkie koszty związane z usługami zarządzania świadczonymi na rzecz poszczególnych najemców nieruchomości Grupy. Przy założeniu 100% wskaźnika wynajęcia, koszty te powinny być w pełni pokryte przychodami z tytułu usług; oraz
- koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, na który składają się koszty budowy sprzedawanych nieruchomości mieszkalnych. Koszty związane z budową nieruchomości mieszkalnych poniesione w czasie budowy są kapitalizowane w zapasach. Po rozpoznaniu przychodów, koszty dotyczące sprzedanych domów i mieszkań są rozpoznawane w rachunku zysków i strat.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej jest równy przychodom operacyjnym pomniejszonym o koszty operacyjne.

Koszty sprzedaży

Na koszty sprzedaży składają się:

- prowizje brokerskie i podobne opłaty poniesione na wynajem lub sprzedaż powierzchni;
- koszty marketingu i reklamy; oraz
- koszty wynagrodzeń i koszty bezpośrednio związane z nimi dotyczące pracowników odpowiedzialnych za wynajem lub sprzedaż.

Koszty administracyjne

Na koszty administracyjne składają się:

- wynagrodzenia, opłaty za zarządzanie i inne koszty obejmujące wynagrodzenia wszystkich pracowników, którzy nie są bezpośrednio zaangażowani w sprzedaż lub wynajem;
- rezerwy na rzecz programu motywacyjnego opartego na akcjach dla kluczowych pracowników;
- koszty badania sprawozdań finansowych, doradców prawnych i innych;
- wydatki biurowe;
- koszty amortyzacji obejmujące amortyzację środków trwałych i wartości niematerialnych Grupy; oraz
- inne.

Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów wyceny / utraty wartości aktywów

Zysk (strata) netto z aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości aktywów odzwierciedla zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Przychody/(koszty) finansowe netto

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

Koszty finansowe obejmują odsetki od pożyczek oraz koszty pozyskania finansowania, jak również prowizje przygotowawcze lub prowizje za gotowość. Koszty finansowania są rozpoznawane w okresie, w którym zostały poniesione, z wyjątkiem tych, które są bezpośrednio związane z nieruchomościami w realizacji. W takim przypadku, koszty finansowania są kapitalizowane jako część kosztu danego składnika aktywów. Koszty finansowania obejmują odsetki oraz różnice kursowe.

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

Opodatkowanie

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

Punkt 7.3.2. Porównanie wyników finansowych za 9 miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. z analogicznym okresem roku 2011.

Przychody operacyjne

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i serwisowych wzrosły o 22.002 zł do 411.279 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. Wzrost wynika ze wzrostu poziomu wynajmu oraz ukończenia nowych budynków komercyjnych takich jak Corius, Platinum Business Park oraz Galleria Burgas oraz w wyniku umocnienia się złotego wobec euro.

Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 14.757 zł do 67.035 zł, za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r, w następstwie stopniowej sprzedaży nieruchomości w najlepiej sprzedającym się projekcie, Osiedle Konstancja.

Przychody operacyjne wzrosły o 7.245 zł i wyniosły 478.314 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. Wzrost ten spowodowany był wzrostem przychodów z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i serwisowych. częściowo zrównoważonym spadkiem przychodów ze sprzedaży domów i mieszkań.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne spadły o 4.185 zł i wyniosły 177.893 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r., w wyniku spadku kosztu własnego sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych ujętego w rachunku zysków i strat o 12.226 zł oraz umocnienia się złotego wobec euro, co zostało częściowo równoważone wzrostem kosztów z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług o 8.041 zł., w następstwie wzrostu poziomu wynajmu oraz ukończenia nowych budynków komercyjnych takich jak Corius, Platinum Business Park oraz Galleria Burgas.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 11.430 zł i wyniósł 300.421 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. Zysk brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. wzrósł o 13.961 zł do 298.551 zł z 186.498 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 r. Marża brutto z wynajmu

powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. wyniosła 73% podobnie jak w analogicznym okresie 2011 r. Zysk brutto z działalności mieszkaniowej wyniósł 1.870 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. w porównaniu do 4.401 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 r.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 2.252 zł i wyniosły 17.842 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r., głównie z uwagi na zakończenia procesu wynajmu w nowo powstałych nieruchomościach.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 5.319 zł i wyniosły 54.373 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. głównie z uwagi na fakt, że Grupa wprowadziła działania mające na celu optymalizację kosztów.

Strata z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów netto

Strata z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów netto Grupy i utrata wartości inwestycji mieszkaniowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. wyniosła 160.665 zł w porównaniu do 768.071 zł straty za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 r. Strata związana jest głównie z trzema nieruchomościami w Rumunii, które Spółka postanowiła sprzedać poniżej ich wartości księgowej aby poprawić wyniki operacyjne Grupy oraz spadku wartości wybranych nieruchomości, co spowodowane było zmianą warunków rynkowych..

Zysk z tytułu różnic kursowych

Zysk z tytułu różnic kursowych wyniósł 7.728 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. wobec straty 27.549 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 r.

Przychody/(koszty) finansowe netto

Koszty finansowe netto wzrosły o 35.639 zł i wyniosły 195.175 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. wobec 230.814 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 r.

Koszty finansowe spadły o 33.229 zł do 211.175 zł, głównie w wyniku wzrostu średniego salda długu, w wyniku sprzedaży Galerii Mokotów oraz spłaty obligacji i kredytów jak również w wyniku rozpoznania w 2011 r, kosztów jednorazowych związanych ze sprzedażą galerii Mokotów.

Przychody finansowe wyniosły 16.054 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r.

Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 24.333 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. w porównaniu do 6.824 zł straty w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2011 r., głównie w wyniku rozpoznania przez Grupę starty na inwestycjach na Ukrainie w kwocie 7.627 zł oraz straty 16.706 zł na inwestycjach w Czechach, wynikających głównie ze strat z aktualizacji wartości tych aktywów.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. wyniósł 20.344 zł, głównie w wyniku wzrostu wartości aktywów w Polsce.

Strata netto

Strata netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. wyniosła 175.952 zł w porównaniu do 862.530 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 września 2011 r. głównie na skutek rozpoznania straty z aktualizacji wartości aktywów inwestycyjnych oraz podatku dochodowego.

Punkt 7.3.3. Porównanie wyników finansowych za 3 miesiące zakończonych 30 września 2012 r. z analogicznym okresem roku 2011.

Przychody operacyjne

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i serwisowych wzrosły o 7.183 zł do 138.715 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. Wzrost wynika ze wzrostu poziomu wynajmu oraz ukończenia nowych budynków komercyjnych takich jak Corius, Platinum Business Park oraz Galleria Burgas oraz w wyniku umocnienia się złotego wobec euro.

Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 15.089 zł do 25.541 zł, za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r, w następstwie stopniowej sprzedaży nieruchomości w najlepiej sprzedającym się projekcie, Osiedle Konstancja.

Przychody operacyjne spadły o 7.906 zł i wyniosły 164.256 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. Spadek ten spowodowany był spadkiem przychodów ze sprzedaży domów i mieszkań częściowo zrównoważonym wzrostem przychodów z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i serwisowych.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne spadły 3.602 zł i wyniosły 65.241 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r., w wyniku spadku kosztu własnego sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych ujętego w rachunku zysków i strat o 9.792 zł oraz umocnienia się złotego wobec euro, co zostało zrównoważone wzrostem kosztu z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług o 6.190 w następstwie wzrostu poziomu wynajmu oraz ukończenia nowych budynków komercyjnych takich jak Corius, Platinum Business Park oraz Galleria Burgas.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 4.304 zł i wyniósł 99.015 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r.. Zysk brutto z wynajmu za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. wzrosła o 993 zł do 99.085 zł z 98.092 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2011 r. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. wyniosła 71 % w porównaniu do 75% w analogicznym okresie 2011 r. Strata brutto z działalności mieszkaniowej wyniosła 70 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. wobec zysku 5.227 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2011 r.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 2.114 zł i wyniosły 4.861 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r., głównie z uwagi na zakończenie procesu wynajmu w nowo powstałych nieruchomościach.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 7.850 zł i wyniosły 14.933 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r., głównie za względu na fakt, że Grupa wprowadziła działania mające na celu optymalizację kosztów.

Strata z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów netto

Strata z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów netto Grupy i utrata wartości inwestycji mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. wyniosła 118.254 zł w porównaniu do 618.212 zł za okres 3 miesięcy zakończony 2011 r. Strata związana jest głównie z trzema nieruchomościami w Rumunii, które Spółka postanowiła sprzedać poniżej ich wartości księgowej aby poprawić wyniki operacyjne Grupy oraz spadku wartości wybranych nieruchomości, co spowodowane było zmianą warunków rynkowych.

Zysk z tytułu różnic kursowych

Zysk z tytułu różnic kursowych wyniósł 8.951 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. wobec straty 20.373 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2011 r.

Koszty finansowe netto

Koszty finansowe netto spadły o 41.138 zł i wyniosły 61.994 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. wobec 103.123 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2011 r.

Koszty finansowe spadły o 41.164 zł do 67.321 zł, głównie w wyniku wzrostu średniego salda długu, w wyniku sprzedaży Galerii Mokotów, rozpoznania w 2011 roku jednorazowych kosztów związanych z likwidacją instrumentów zabezpieczających w związku ze sprzedażą Paltinium Business Park w kwocie 25.339 zł oraz spłaty obligacji i kredytów.

Przychody finansowe wyniosły 5.327 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r.

Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 42.382 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. w porównaniu do 2.941 zł straty w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2011 r., głównie w wyniku rozpoznania przez Grupę straty na inwestycjach na Ukrainie w kwocie 1.903 zł oraz straty 665 zł na inwestycjach w Czechach, wynikających głównie ze strat z aktualizacji wartości tych aktywów.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. wyniósł 1.598 zł, z powodu wzrostu wartości aktywów w Polsce.

Strata netto

Strata netto za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. wyniosła 99.102 zł w porównaniu do 711.178 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2011 r. na skutek rozpoznania straty z aktualizacji wartości aktywów inwestycyjnych oraz podatku dochodowego.

Punkt 7.4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Punkt 7.4.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej

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

Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej

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

Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej

Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej stanowią, między innymi, wypłatę dywidend gotówkowych, otrzymanie wpływów z kredytów lub obligacji i emisji akcji, jak również zapłacone odsetki od zobowiązań finansowych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na saldo środków pieniężnych składają się środki pieniężne na rachunkach bankowych. Środki pieniężne na rachunkach bankowych są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych na podstawie dziennych stóp oprocentowania lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na okresy od jednego dnia do trzech miesięcy, w zależności od bieżącego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne, i są oprocentowane według odpowiednich krótkoterminowych stóp depozytowych. Całość gotówki, bez względu na kwotę, jest deponowana w bankach. Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują inwestycje krótkoterminowe o wysokiej płynności, które można łatwo zamienić na znaną kwotę w gotówce. Ryzyko zmian ich wartości jest niewielkie. Wszystkie środki pieniężne i ich ekwiwalenty są dostępne do wykorzystania przez Grupę. Kwoty, które nie są dostępne do wykorzystania przez Grupę lub których wykorzystanie jest ograniczone z jakiegokolwiek względu są wykazywane w sprawozdaniu finansowym jako depozyty, a nie jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Punkt 7.4.2. Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia wyciąg z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. i 2011 r.:

(w tys., niezbadane)	Za okres dziewięciu miesięcy zakończony	
	30 września 2012 r.	30 września 2011 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	237.720	167.462
Inwestycje w nieruchomości i pokrewne	(221.554)	(619.612)
Przepływy środków pieniężnych ze sprzedaży inwestycji	-	389.465
Odsetki zapłacone	173.987	181.591
Wpływy z działalności finansowej, netto	344.566	242.857
Zmiana netto	186.745	(1.416)
Środki pieniężne na początek okresu	625.949	759.316
Środki pieniężne na koniec okresu	812.694	757.897

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 237.720 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2012 r., w porównaniu do 167.462 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2011 r., co wynikało przede wszystkim ze spadku zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych.

Inwestycje w nieruchomości i inwestycje z nimi powiązane wyniosły 217.745 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r., co związane jest głównie z inwestycjami w Platinum V, Corius i Gallerię Burgas, jak również zakupem 50% udziałów w projekcie Galeria Wilanów.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej wyniosły 223.444 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r., w porównaniu do środków wykorzystanych w działalności finansowej w wysokości 28.390 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2011 r., głównie w wyniku emisji akcji w kwocie 28.390 zł, częściowo zrównoważonej przez mniejsze wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów oraz spłatę obligacji zapadających w 2012 r.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 września 2012 r. wyniosły 812.694 zł, w porównaniu do 757.897 zł na dzień 30 września 2011 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne w formie lokat bankowych głównie w walucie euro, w różnych międzynarodowych bankach.

Punkt 7.5. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Grupa spodziewa się, że w przyszłości jej podstawowe potrzeby finansowe będą związane z: (i) budową biurowych nieruchomości inwestycyjnych; (ii) budową handlowych nieruchomości inwestycyjnych; (iii) budową nieruchomości mieszkalnych; (iv) obsługą zobowiązań; oraz (v) zakupem działek pod budowę obiektów biurowych i handlowych.

Zdaniem Zarządu kapitał obrotowy Grupy powinien wystarczyć na pokrycie obecnych potrzeb Grupy przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od daty Raportu.

Na dzień 30 września 2012 r., zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 4.743.212 zł, w porównaniu do 5.137.671 zł na dzień 30 września 2011 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 września 2012 r. wyniosło 5.314.926 zł, w porównaniu do 5.712.133 zł na dzień 30 września 2011 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane w euro, za wyjątkiem obligacji korporacyjnych, które są denominowane w złotych, jednak w odniesieniu do tych obligacji zawarte zostały odpowiednie transakcje swap, przez co zadłużenie to zostało skutecznie euro zabezpieczone przed wahaniami kursu walutowego PLN względem EUR.. Kredyty udzielone Grupie to kredyty dla projektów, tzn. w każdym przypadku zostały udzielone konkretnej spółce zależnej, która jest właścicielem nieruchomości stanowiącej podstawę udzielenia kredytu i która zarządza danym projektem.

Wartość wskaźnika kredytu do wartości (loan to value, LTV) Grupy wyniosła 57% na dzień 30 września 2012 r., w porównaniu do 53% na dzień 30 września 2011 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie pomiędzy 40% i 60%.

Punkt 8. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym

W okresie dziewięciu miesięcy 2012 roku Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji, których wartość przewyższałaby 10% jej kapitału.

Punkt 9. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowych poza Grupą i ich metody finansowania

Grupa nie posiada żadnych znaczących krajowych lub zagranicznych inwestycji innych niż inwestycje bezpośrednie w nieruchomości przeznaczone do budowy lub przez firmy, które posiadają przedmiotowe nieruchomości.

Punkt 10. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym

Tabela poniżej przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających znaczący udział w kapitale zakładowym na dzień 30 września 2012 r. Tabela została sporządzona na podstawie oficjalnych informacji opublikowanych przez fundusze emerytalne oraz informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji oraz praw do akcji	% kapitału zakładowego	Liczba głosów	% głosów
GTC Real Estate Holding B.V. ¹	88.635.914	27,75%	88.635.914	27,75%
ING OFE	41.270.629	12,92%	41.270.629	12,92%
AVIVA OFE	21.895.613	6,86%	21.895.613	6,86%
OFE PZU	21.487.266	6,73%	21.486.266	6,73%

Punkt 11. Akcje i prawa do akcji GTC będące w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Globe trade Centre S.A.

Akcje posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu Spółki na dzień 14 listopada 2012 r., będący dniem publikacji niniejszego raportu półrocznego oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (sprawozdania półrocznego za okres trzech i sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r.) w dniu 16 sierpnia 2012 r. Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków naszego Zarządu na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Członek Zarządu	Saldo na dzień 16 września 2012 r.	Zmiana od dnia 16 sierpnia 2012 r.
Piotr Kroenke	298.811	bez zmian
Erez Boniel	128.000	bez zmian
Yovav Carmi	0	bez zmian
Mariusz Kozłowski	0	bez zmian
Jacek Wachowicz	0	bez zmian
Witold Zatoński	0	bez zmian

Akcje fantomowe posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 30 września 2012 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 30 czerwca 2012 r. Sposób rozliczenia akcji fantomowych przyznanych członkom Zarządu ustalonych przez Radę Nadzorczą.

Członek Zarządu	Saldo na dzień 30 września 2012 r.	Zmiana od dnia 30 czerwca 2012 r.
Piotr Kroenke	460,640	spadek o 131,174
Erez Boniel	460,640	spadek o 131,174
Yovav Carmi	200,620	spadek o 17,774

Mariusz Kozłowski	198,440	spadek o 14,840
Jacek Wachowicz	460,640	spadek o 35,223
Witold Zatoński	460,640	spadek o 131,174

Akcje GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej Spółki na dzień 14 listopada 2012 r., będący dniem publikacji niniejszego raportu kwartalnego oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (sprawozdania półrocznego za okres trzech i sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r.) w dniu 16 sierpnia 2012 r. Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków naszej Rady Nadzorczej na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Członek Rady Nadzorczej	Saldo na dzień 14 listopada 2012 r.	Zmiana od dnia 16 sierpnia 2012 r.
Alan Ickovics	0	bez zmian
David Brush	0	bez zmian
Krzysztof Gerula	2.474	bez zmian
Mariusz Grendowicz	7.000	bez zmian
Yosef Grunfeld	0	bez zmian
Artur Kucharski	0	bez zmian
Wojciech Napiórkowski	0	bez zmian
Shouky Oren	0	bez zmian
Jan Sloodweg	0	bez zmian

Akcje fantomowe GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 30 września 2012 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 30 czerwca 2012 r.

Członek Rady Nadzorczej	Saldo na dzień 30 września 2012 r.	Zmiana od dnia 30 czerwca 2012 r.
Alan Ickovics	0	bez zmian
David Brush	0	bez zmian
Krzysztof Gerula	0	bez zmian
Mariusz Grendowicz	0	bez zmian
Yosef Grunfeld	0	bez zmian
Artur Kucharski	0	bez zmian
Wojciech Napiórkowski	0	bez zmian
Shouky Oren	0	bez zmian
Jan Sloodweg	0	bez zmian

Punkt 12. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe

Grupa nie przeprowadziła żadnych znaczących transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe

Punkt 13. Postępowania trwające przed sądem lub organem publicznym z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy

Nie ma żadnego postępowania ani postępowań zbiorowych przed sądem lub organem administracji publicznej z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA
30 WRZEŚNIA 2012 ROKU
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
WRAZ Z RAPORTEM Z PRZEGLĄDU NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA**

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
na dzień 30 września 2012 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2012 (niebadane)	30 września 2011 (niebadane)	31 grudnia 2011
AKTYWA				
Aktywa trwale				
Nieruchomości inwestycyjne	12	6.889.150	7.842.064	7.525.737
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		318.943	242.541	328.283
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	11	202.963	248.174	240.588
Pożyczki udzielone i inne należności		89.237	94.201	95.875
Rzeczowe aktywa trwale		7.113	8.253	8.127
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		34.539	48.792	36.584
Pozostałe aktywa trwale		436	503	521
		7.542.381	8.484.528	8.235.715
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	14	761.666	591.542	592.293
Aktywa obrotowe				
Zapasy		380.169	652.359	473.552
Należności		25.814	27.671	20.300
Naliczone przychody		2.629	2.364	2.628
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		22.502	84.986	61.592
Należności z tytułu podatku dochodowego		6.413	5.157	5.428
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		16.443	29.798	19.929
Depozyty krótkoterminowe		99.311	139.257	164.133
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		811.838	757.897	625.949
		1.365.119	1.699.489	1.373.511
AKTYWA RAZEM		9.669.166	10.775.559	10.201.519

Załączone dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
na dzień 30 września 2012 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2012 (niebadane)	30 września 2011 (niebadane)	31 grudnia 2011
PASYWA				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy	15	31.937	21.937	21.937
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		1.437.783	1.021.867	1.021.867
Kapitał zapasowy	15	90.727	77.716	77.346
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(146.768)	(135.096)	(153.926)
Różnice kursowe z przeliczenia		467.992	706.773	707.822
Zyski zatrzymane		1.513.020	2.107.510	1.612.150
		3.394.691	3.800.707	3.287.196
Udziały niekontrolujące		(136.182)	8.329	(90.981)
Kapitał własny razem		3.258.509	3.809.036	3.196.215
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	13	4.005.545	4.268.462	4.545.824
Depozyty od najemców		21.367	20.287	19.880
Inne zobowiązania długoterminowe		6.800	1.645	296
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		12.930	8.377	3.026
Instrumenty pochodne		174.660	333.015	356.767
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy		521.910	505.885	545.987
		4.743.212	5.137.671	5.471.780
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania do spłaty po sprzedaży aktywów	14	114.569	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		154.077	292.188	231.046
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	13	1.197.091	1.406.511	1.166.309
Zobowiązania finansowe		-	882	-
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		8.121	6.057	9.434
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		10.568	7.464	6.643
Instrumenty pochodne		165.416	90.346	91.688
Otrzymane zaliczki		17.603	25.404	28.404
		1.667.445	1.828.852	1.533.524
PASYWA RAZEM		9.669.166	10.775.559	10.201.519

Załączone dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
 (w tysiącach PLN)

	Nota	<u>Okres dziewięciu miesięcy</u> <u>zakończony 30 września</u> <i>(niebadane)</i>		<u>Okres trzech miesięcy</u> <u>zakończony 30 września</u> <i>(niebadane)</i>		<u>Rok</u> <u>zakończony</u> <u>31 grudnia</u> <u>2011</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
Przychody operacyjne	7	478.314	471.069	164.256	172.162	633.110
Koszty operacyjne	8	(177.893)	(182.078)	(65.241)	(68.843)	(240.778)
Zysk brutto z działalności		300.421	288.991	99.015	103.319	392.332
Koszty sprzedaży`		(17.842)	(20.094)	(4.861)	(6.975)	(29.502)
Koszty administracyjne	9	(54.373)	(59.692)	(14.933)	(7.083)	(85.984)
Zysk/strata z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	12	(153.877)	(587.213)	(114.298)	(447.300)	(1.022.069)
Utrata wartości projektów mieszkaniowych		(6.788)	(180.858)	(3.958)	(170.912)	(268.209)
Pozostałe przychody		1.570	1.250	538	590	1.895
Pozostałe koszty		(12.939)	(12.804)	(2.114)	(7.411)	(12.096)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		56.172	(570.420)	(40.611)	(535.772)	(1.023.633)
Zysk/ strata z tytułu różnic kursowych		7.728	(27.549)	8.951	(20.373)	(35.546)
Przychody z tytułu odsetek		16.054	13.644	5.327	5.353	19.981
Koszty finansowe		(211.229)	(244.458)	(67.321)	(108.485)	(330.400)
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych		(24.333)	(6.824)	(2.382)	(2.941)	(17.983)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(155.608)	(835.607)	(96.036)	(662.218)	(1.387.581)
Podatek dochodowy		(20.344)	(26.923)	(1.598)	(48.960)	(79.615)
Zysk (strata) za rok		(175.952)	(862.530)	(97.634)	(711.178)	(1.467.196)
Przypadający/a:						
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(99.130)	(678.504)	(64.379)	(574.041)	(1.173.864)
Akcjonariuszom niekontrolującym		(76.822)	(184.026)	(33.255)	(137.137)	(293.332)
Zysk na jedną akcję (PLN)	16	(0,39)	(2,83)	(0,20)	(2,40)	(4,91)
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	16	(0,39)	(2,83)	(0,20)	(2,40)	(4,91)

Załączone dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
(w tysiącach PLN)

	<u>Nota</u>	<u>Okres dziewięciu miesięcy</u> <u>zakończony dnia 30</u> <u>września</u>	<u>Okres trzech miesięcy</u> <u>zakończony dnia 30 września</u>	<u>Rok</u> <u>zakończony</u> <u>31 grudnia</u>		
		<u>2012</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2011</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2012</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2011</u> <i>(niebadane)</i>	
Zysk (strata) za okres/rok		(175.952)	(862.530)	(97.634)	(711.178)	(1.467.196)
Zysk/ (strata) z wyceny transakcji zabezpieczających		2.836	41.197	3.138	(27.347)	13.691
Podatek dochodowy		(990)	(7.725)	(725)	5.210	(1.946)
Zysk/ (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających		1.846	33.472	2.413	(22.137)	11.745
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych		(234.078)	460.507	(122.894)	424.790	463.035
Całkowity dochód/ (strata) za okres/rok, netto		(408.184)	(368.551)	(218.115)	(308.525)	(992.416)
Przypadający:						
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(331.802)	(197.507)	(186.276)	(186.704)	(710.648)
Akcjonariuszom niekontrolującym		(76.382)	(171.044)	(31.839)	(121.821)	(281.768)

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Globe Trade Centre S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 31 marca 2011 roku
(w tysiącach PLN)

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2011	21.937	1.021.867	74.626	(168.568)	259.248	2.786.014	3.995.124	174.507	4.169.631
Inne całkowite dochody	-	-	-	33.472	447.525	-	480.997	12.982	493.979
Zysk/(strata) za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku	-	-	-	-	-	(678.504)	(678.504)	(184.026)	(862.530)
Razem całkowity dochód za okres	-	-	-	33.472	447.525	(678.504)	(197.507)	(171.044)	(368.551)
Emisja akcji do akcjonariuszy niekontrolujących	-	-	-	-	-	-	-	4.019	4.019
Inne transakcje	-	-	370	-	-	-	370	847	1.217
Płatności w formie akcji własnych	-	-	2.720	-	-	-	2.720	-	2.720
Saldo na 30 września 2011	21.937	1.021.867	77.716	(135.096)	706.773	2.107.510	3.800.707	8.329	3.809.036

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Niezarejestrowany kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 2011	21.937	1.021.867	-	74.626	(168.568)	259.248	2.786.014	3.995.124	174.507	4.169.631
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	14.642	448.574	-	463.216	11.564	474.780
Zysk / (strata) za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku	-	-	-	-	-	-	(1.173.864)	(1.173.864)	(293.332)	(1.467.196)
Całkowity dochód / (strata) za rok	-	-	-	-	14.642	448.574	(1.173.864)	(710.648)	(281.768)	(992.416)
Inne transakcje	-	-	-	738	-	-	-	738	848	1.586
Emisja akcji do akcjonariuszy niekontrolujących	-	-	-	-	-	-	-	-	15.432	15.432
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	1.982	-	-	-	1.982	-	1.982
Saldo na 31 grudnia 2011	21.937	1.021.867	-	77.346	(153.926)	707.822	1.612.150	3.287.196	(90.981)	3.196.215
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	7.158	(239.830)	-	(232.672)	440	(232.232)
Zysk/(strata) za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku	-	-	-	-	-	-	(99.130)	(99.130)	(76.822)	(175.952)
Całkowity dochód/ (strata) za okres	-	-	-	-	7.158	(239.830)	(99.130)	(331.802)	(76.382)	(408.184)
Inne transakcje	-	-	-	1.530	-	-	-	1.530	-	1.530
Emisja akcji, pomniejszona koszty emisji (nota 15)	10.000	415.916	-	-	-	-	-	425.916	-	425.916
Zakup udziałów od udziałowców niekontrolujących	-	-	-	11.346	-	-	-	11.346	31.181	42.527
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	505	-	-	-	505	-	505
Saldo na 30 września 2012	31.937	1.437.783	-	90.727	(146.768)	467.992	1.513.020	3.394.691	(136.182)	3.258.509

Załączone dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym

Globe Trade Centre S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
(w tysiącach PLN)

	<u>Okres dziewięciu</u> <u>miesięcy</u> <u>zakończony</u> <u>30 września 2012</u>	<u>Okres dziewięciu</u> <u>miesięcy</u> <u>zakończony</u> <u>30 września 2011</u>	<u>Rok</u> <u>zakończony</u> <u>31 grudnia</u> <u>2011</u>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk / (strata) brutto	(155.608)	(835.607)	(1.387.581)
Korekty o pozycje:			
Aktualizacja wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	160.665	768.071	1.290.278
Udział w (zysku)/ stracie jednostek stowarzyszonych	24.333	6.824	17.983
(Zysk)/ strata z tytułu różnic kursowych, netto	(10.674)	-	14.621
Przychody finansowe	(16.054)	(13.644)	(19.981)
Koszty finansowe	211.229	244.458	330.400
Płatności w formie akcji własnych	10.851	(5.433)	(11.522)
Amortyzacja	2.067	2.070	2.295
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	226.809	166.739	236.493
Spadek, (wzrost) stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(5.383)	2.994	7.630
Zmiana stanu zapasów	56.394	37.845	45.516
Wzrost, (spadek) stanu zaliczek otrzymanych	(5.240)	(24.724)	(23.817)
Wzrost, (spadek) stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(27.334)	(7.214)	25.835
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	245.246	175.640	291.657
Podatek dochodowy zapłacony	(7.526)	(8.178)	(12.248)
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności operacyjnej	237.720	167.462	279.409
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(174.716)	(607.585)	(738.676)
Sprzedaż inwestycji w jednostkach współzależnych, po potrąceniu zbytych środków pieniężnych (b)	-	537.543	537.543
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	(833)	(1.595)	(1.603)
Nabycie jednostek zależnych, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych (a) 6	(57.416)	(18.688)	(18.688)
Podatek/VAT od sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	(148.078)	(151.798)
Dywidendy otrzymane	-	6.760	6.930
Odsetki otrzymane	14.938	6.784	10.534
Koszty pozyskania najemców	(3.527)	(2.443)	(3.329)
Pożyczki udzielone jednostkom stowarzyszonym	-	(4.256)	(7.461)
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym	3.809	-	-
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(217.745)	(231.558)	(366.548)

Załączone dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

Globe Trade Centre S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
(w tysiącach PLN)

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Emisja akcji	431.721	-	-
Emisja akcji dla akcjonariuszy niekontrolujących	-	4.019	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	259.281	418.474	874.234
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(346.379)	(286.773)	(723.083)
Splata zobowiązań finansowych	-	(1.644)	(2.509)
Odsetki zapłacone	(173.987)	(181.591)	(255.160)
Koszty pozyskania kredytów	(3.190)	(3.115)	(17.711)
Wzrost depozytów krótkoterminowych	(11.880)	-	(956)
Spadek depozytów krótkoterminowych	67.878	22.240	-
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności finansowej	223.444	(28.390)	(125.185)
Różnice kursowe z przeliczenia	(56.674)	91.067	78.957
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	186.745	(1.419)	(133.367)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	625.949	759.316	759.316
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	812.694	757.897	625.949
Środki pieniężne zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(856)	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku jak w Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	811.838	757.897	625.949

Załączone dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
 (w tysiącach PLN)

(a) Nabycie udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych, pomniejszone o nabywane środki pieniężne

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Nieruchomości inwestycyjne	59.819	(117.555)	(117.556)
Kapitał obrotowy (po potrąceniu nabytych środków pieniężnych)	(2.403)	98.867	98.868
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych, pomniejszone o przejęte środki pieniężne	57.416	(18.688)	(18.688)

(b) Sprzedaż udziałów w jednostkach współzależnych, po potrąceniu zbywanych środków pieniężnych

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Nieruchomości inwestycyjne	-	953.230	953.230
Pozostałe aktywa (po potrąceniu zbywanych środków pieniężnych)	-	9.678	9.679
Środki pieniężne	-	20.103	20.102
Instrumenty pochodne	-	(10.320)	(10.320)
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	(399.806)	(399.806)
Rezerwa na zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	(2.705)	(2.705)
Pozostałe zobowiązania	-	(12.535)	(12.535)
Wartość księgowa sprzedanych aktywów ogółem	-	557.645	557.645
Środki pieniężne w zbywanych jednostkach współzależnych	-	(20.102)	(20.102)
Razem, po potrąceniu zbywanych środków pieniężnych	-	537.543	537.543

* Wszystkie nabycia dotyczą aktywów

* Szerzej opisane w nocie 6

1. Podstawowa działalność

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC”) została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 5. Spółka posiada udziały w spółkach zależnych, współzależnych

i stowarzyszonych w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, Ukrainie, Słowacji, w Bułgarii, w Rosji i Republice Czeskiej, poprzez które buduje nowe budynki na wynajem oraz w celu ich odsprzedaży najemcom indywidualnym i komercyjnym.

GTC jest podmiotem dominującym grupy kapitałowej Globe Trade Centre („Grupa”, „Grupa GTC”).

Działalność Grupy można podzielić na dwa główne segmenty:

- a) budowa i wynajem powierzchni biurowej i handlowej („powierzchnie biurowe i komercyjne”) oraz
- b) budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych („powierzchnie mieszkalne”).

W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 30 września 2012 roku jest GTC Real Estate Holding B.V. („GTC Real Estate Holding”) z siedzibą w Holandii, która jest w posiadaniu 88.635.914 akcji stanowiących 27,75% kapitału akcyjnego Spółki oraz posiada efektywną kontrolę nad Spółką.

2. Waluty funkcjonalne i sprawozdawcze

Walutą obowiązującą na terenie Polski jest polski złoty (PLN).

Walutą funkcjonalną GTC jest Euro. Walutą funkcjonalną niektórych spółek zależnych od GTC jest waluta inna niż Euro.

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

3. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Spółka prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z zasadami i praktykami powszechnie stosowanymi przez polskie przedsiębiorstwa, zgodnie z obowiązującymi Polskimi Standardami Rachunkowości. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera pewne korekty, które nie zostały odzwierciedlone w księgach rachunkowych Spółki, a które mają na celu zapewnienie zgodności tego sprawozdania ze standardami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane do wartości godziwej.

Niektóre informacje i ujawnienia, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE”), są zwykle prezentowane łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym, zostały skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Prezentowane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Załączone niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz notami za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Spółki za cały rok obrotowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy opisuje działalność gospodarczą Grupy, w tym także sytuację finansową, przepływy pieniężne, płynność oraz instrumenty kredytowe. Cele, zasady i procesy stosowane w Grupie mają na celu rozsądne zarządzanie ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności. Grupa zaspokaja swoje bieżące zapotrzebowanie na kapitał obrotowy poprzez generowanie wpływu środków pieniężnych z tytułu wynajmu i sprzedaży.

3. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

Operacje finansowe Grupy są oparte na scentralizowanym procesie zarządzania płynnością realizowanym w całej grupie kapitałowej. GTC S.A., spółka dominująca zarządza wpływami kapitału (innego, niż kapitał obrotowy) od jednostek zależnych i udostępnia kapitał spółkom zależnym. Zarząd, po przeanalizowaniu polityki grupy i konsultacji z dyrektorami spółek zależnych, uważa, że scentralizowana polityka pozwala na najbardziej efektywne i elastyczne zarządzanie przepływem środków pieniężnych grupy i powinna być kontynuowana. Wsparcie dla spółek zależnych będzie udzielane z uwzględnieniem wymogów kapitałowych oraz finansowych spółek zależnych w zależności od zapotrzebowania na kapitał obrotowy ze strony spółek zależnych.

Obecne warunki makroekonomiczne stwarzają niepewność co do warunków rynkowych, w szczególności co do poziomu zapotrzebowania na powierzchnie komercyjne i mieszkalne posiadane przez spółkę, co może wpłynąć na koszty operacyjne i dostępność finansowania bankowego w dającej się przewidzieć przyszłości.

Z wyjątkiem przypadków opisanych w nocie 13, na dzień 30 września 2012 roku jednostki wchodzące w skład Grupy nie złamały warunków umów kredytowych.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb w zakresie finansowania poszczególnych spółek zależnych.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, przez co najmniej 12 miesięcy.

W związku z powyższym założeniem, Zarząd Spółki przygotowuje i aktualizuje prognozy przepływów pieniężnych od czasu do czasu. Ponieważ prognozy dotyczą przyszłości, przez co nierozłącznie wiążą się z niepewnością, Zarząd nie może zagwarantować zaistnienia wszystkich założeń, uważa jednak, że na datę sprawozdania finansowego są one wiarygodnie osiągalne.

Utrata wartości aktywów

Wartość bieżąca aktywów jest okresowo weryfikowana przez Zarząd w celu ustalenia ewentualnych odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. W oparciu o najbardziej aktualne analizy Zarząd uważa, że na dzień 30 września 2012 roku nie wystąpiła dodatkowa istotna utrata wartości aktywów.

4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

Zasady rachunkowości

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”) a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę nie występują różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF zatwierdzonymi przez Komisje Europejskie.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

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 2011 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2012 roku:

Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe – ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych

Następujące nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacjach zostały wydane, ale nie są skuteczne na rok 2012:

Faza pierwsza standardu MSSF 9 Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,

Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

MSSF 13 Wycena według wartości godziwej – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,

MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,

Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 Przepisy przejściowe – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,

Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,

Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27 Jednostki inwestycyjne - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

Spółka nie przyjęła żadnych innych standardów, interpretacji ani zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły jeszcze w życie.

Klasyfikacja zapasów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

Spółka klasyfikuje swoje zapasy w postaci lokali mieszkalnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową do aktywów obrotowych lub do aktywów trwałych na podstawie stopnia zaawansowania prac konstrukcyjnych w przyjętym dla Grupy cyklu operacyjnym. Normalny cykl operacyjny Grupy w większości wypadków przypada na okres od 1 roku do 5 lat. Aktywne projekty mieszkalne są klasyfikowane jako zapasy w aktywach obrotowych. Projekty mieszkalne, w przypadku których zakłada się, że zostaną one ukończone w okresie dłuższym niż cykl operacyjny, są klasyfikowane jako grunty przeznaczone pod zabudowę w aktywach trwałych.

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki, jej jednostek zależnych i jednostek współzależnych. Bezpośredni i pośredni udział Spółki w tych jednostkach na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony w tabeli poniżej (tabela poniżej przedstawia udział efektywny):

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2012	30 września 2011	31 grudnia 2011
GTC Konstancja Sp. z o.o. ("GTC Konstancja")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Korona S.A. ("GTC Korona")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o. ("Globis Poznań")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o. ("GTC Aeropark")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Topaz Office Sp. z o.o. ("GTC Topaz Office ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o. ("Globis Wrocław")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o. ("GTC Galeria Kazimierz") (*)	GTC S.A.	Polska	50%	50%	50%
GTC Nefryt Sp. z o.o. ("GTC Nefryt ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o. ("GTC Satellite")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Ogrody Galileo Sp. z o.o. Sp. z o.o. (previously GTC Sonata)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC GK Office Sp. z o.o. ("GTC GK Office ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Com 1 Sp. z o.o. ("GTC Com 1")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Karkonowska Sp. z o.o. (previously GTC Wrocław Office)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o. (previously Byrant)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Diego Sp. z o.o. ("Diego")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o. (previously GTC Cyril)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o. (previously GTC Com 3)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Wilson Park Sp. z o.o. (previously GTC Com 4)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o. (previously GTC Com 5)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
CH Wilanów Sp. z o.o. („CH Wilanów”) (**)	GTC S.A.	Polska	100%	50%	50%
Alfa Development Inwestycje sp. z o.o	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Corius sp. z o.o. (previously Sigma development)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Centrum Światowida sp. z o.o. (Centrum Światowida)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Światowida Development sp. z o.o. ***	GTC S.A.	Polska	-	100%	100%
Mieszkania Światowida sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Omega Development Inwestycje Sp. z o.o	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Delta Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Omikron Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. ("Galeria CTWA")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

** Opisane szerzej w notcie 6.

*** Spółka połączyła się z Centrum Światowida

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2012	30 września 2011	31 grudnia 2011
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%	100%
Budapest Investments B.V.	GTC Hungary	Holandia	100%	100%	100%
Budapest Offices B.V.	GTC Hungary	Holandia	100%	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Riverside Apartments Kft. ("Riverside")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Centre Point II. Kft. ("Centre Point II")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Spiral Holding Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Spiral I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Spiral II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
River Loft Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
SASAD Resort Kft. (**)	GTC Hungary	Węgry	100%	50,1%	50,1%
Albertfalva Kft. ("Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
GTC Metro Kft (formerly "Jazmin Ingatlan Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
SASAD Resort Offices Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Toborzó Széplak Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Mastix Champion Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
GTC Renaissance Plaza Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
SASAD II Kft. (**)	GTC Hungary	Węgry	100%	50,1%	50,1%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Abritus Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Immo Buda Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Szemi Ingatlan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
Preston Park Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
GTC Real Estate Investments Ukraine B.V. ("GTC Ukraine")	GTC S.A.	Holandia	90%	90%	90%
Emerging Investments III B.V.	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
GTC Real Estate Management Services Ukraine LLC	GTC Ukraine	Ukraina	90%	90%	90%
GTC Real Estate Investments Russia B.V. ("GTC Russia", formerly GTC Moldova)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL") (*)	GTC Russia	Cypr	50%	50%	50%
GTC Development Service Spb	GTC Russia	Rosja	100%	100%	100%
OOO Okkerville (*)	YVL	Rosja	50%	50%	50%
ZAO Krasny Mayak (*)	YVL	Rosja	50%	50%	50%
GTC Real Estate Investments Slovakia B.V. ("GTC Slovakia")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
GTC Real Estate Developments Bratislava B.V. ("GTC Bratislava")	GTC Slovakia	Holandia	70%	70%	70%
GTC Real Estate Management s.r.o.	GTC Slovakia	Słowacja	100%	100%	100%
GTC Real Estate Park s.r.o.	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
SPV Opus S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Jarossova S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Hill S.R.O	GTC Slovakia	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Vinohradis Villas S.R.O	GTC Slovakia	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. ("GTC Vinohrady")	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%
GTC Real Estate Vinohrady 2 s.r.o. ("GTC Vinohrady 2")	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%	70%

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

* Konsolidacja metodą proporcjonalną
** Dalsza informacja w notce 6

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2012	30 września 2011	31 grudnia 2011
GTC Real Estate Investments Croatia B.V. ("GTC Croatia")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb")	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	70%	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	80%	80%	80%
GTC Center Point Ltd.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	80%	80%	80%
GTC Nekretnine Istok d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	80%	80%	80%
GTC Nekretnine Jug. d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Sredisnja tocka d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Nekretnine Zapad d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%	100%
GTC Real Estate Investments Romania B.V. ("GTC Romania")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (formerly "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Bucharest Properties B.V.	GTC Romania	Holandia	100%	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Titulescu Investments B.V. ("Titulescu")	GTC Romania	Holandia	100%	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	71,5%	71,5%	71,5%
Yasmine Residential Complex S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Bucharest City Gate B.V. ("BCG")	GTC Romania	Holandia	58,9%	58,9%	58,9%
Bucharest City Gate S.R.L.	BCG	Rumunia	58,9%	58,9%	58,9%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
National Commercial Centers B.V.	GTC Romania	Holandia	52%	52%	52%
Mercury Commercial Center S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	84,9%	84,9%	84,9%
Mars Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	70%	70%	70%
Beaufort Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	70%	70%	70%
Fajos S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	70%	70%	70%
City Gate S.R.L.	Bucharest City Gate B.V.	Rumunia	58,9%	58,9%	58,9%
Brightpoint Investments Limited	GTC Romania	Rumunia	50,1%	50,1%	50,1%
Complexul Residential Colentina S.R.L.	Brightpoint Investments Limited	Rumunia	50,1%	50,1%	50,1%
Cefin Galati Real Estate S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC Romania	Cypr	66,7%	66,7%	66,7%
Bucharest Tower Investments B.V.	GTC Romania	Holandia	100%	100%	100%
Ana Tower Offices S.R.L. (*)	Bucharest Tower Investments B.V.	Rumunia	50%	50%	50%
Deco Intermed S.R.L.	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	66,7%	66,7%	66,7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	66,7%	66,7%	66,7%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2012	30 września 2011	31 grudnia 2011
GTC Real Estate Investments Bulgaria BV („GTC Bulgaria”)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
Galeria Stara Zagora AD	GTC Bulgaria	Bulgaria	75%	75%	75%
Galeria Burgas JSC	GTC Bulgaria	Bulgaria	80%	80%	80%
Galeria Varna JSC	Galeria Ikonomov GmbH	Bulgaria	65%	65%	65%
GTC Business Park EAD	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%	100%
NRL EAD	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%	100%
Galeria Ikonomov GmbH	GTC Bulgaria	Austria	65%	65%	65%
GTC Yuzhen Park EAD (“GTC Yuzhen”)	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%	100%
GTC Real Estate Investments Serbia B.V. (“GTC Serbia”)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
City Properties Serbia B.V.	GTC Serbia	Holandia	100%	100%	100%
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Business Park d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Commercial and Residential Ventures d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Real Estate Developments d.o.o.	GTC Commercial Development d.o.o.	Serbia	95%	95%	95%
Demo Invest d.o.o.	City Properties Serbia B.V.	Serbia	100%	100%	100%
Atlas Centar d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Commercial Development d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych.

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2012	30 września 2011	31 grudnia 2011
Lighthouse Holdings Limited S.A. (“Lighthouse”)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
Vokovice BCP Holding S.A. (“Vokovice”)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
Holesovice Residential Holdings S.A. (“Holesovice”)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
CID Holding S.A. (“CID”)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%	35%
ND Holdings S.A. (“ND”)	GTC S.A.	Luksemburg	-	35%	-
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC Ukraine	Cypr	49.9%	49,9%	49,9%
Europort LTD	Emerging investment	Izrael	9.9%	10%	9,9%

Globe Trade Centre S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku

Dodatkowe noty objaśniające

(w tysiącach PLN)

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

6. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym

W dniu 29 marca 2012 r. Spółka nabyła 49,9% udziałów niekontrolujących w Sasad Resort Ltd. i Sasad II Ltd. od udziałowców mniejszościowych za cenę 2 euro. Wszystkie pożyczki udzielone przez udziałowców mniejszościowych zostały przypisane do Spółki. W konsekwencji, Spółka stała się jedynym właścicielem tych spółek.

W dniu 14 czerwca 2012 r. Spółka podpisała umowy przedwstępne z Calobra Investments Sp. z o.o. będącą częścią Allianz Real Estate Group, dotyczące sprzedaży projektu Platinum Business Park, składającego się z wszystkich budynków Platinum (budynki od I do V). Zgodnie z umowami całkowita cena sprzedaży wynosi 738,9 mln PLN (171,8 mln euro) i zostanie skorygowana w momencie podpisania umowy finalnej (patrz nota 18: Zdarzenia po dacie bilansowej).

W czerwcu 2012 r. Spółka zakończyła z sukcesem emisję 100 mln akcji o łącznej wartości 425,8 mln PLN (99,7 mln euro) (wartość netto po pomniejszeniu o koszty emisji w wysokości 19,2 mln PLN (4,5 mln euro)). Nowe akcje zostały zarejestrowane w KRS w sierpniu 2012 roku.

Dnia 25 września 2012 r. Spółka nabyła pozostałe 50% udziałów we współzależnej jednostce od podmiotu, wraz z którym sprawowała nad nią współkontrolę. Jednostka współzależna posiada grunt w Wilanowie, przeznaczony pod budowę centrum handlowego.

7. Przychody operacyjne

Przychody operacyjne składają się z następujących pozycji:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych	315.779	302.221	107.114	103.794	412.783
Przychody z tytułu usług	95.500	87.056	31.601	27.738	118.914
Sprzedaż domów i mieszkań	67.035	81.792	25.541	40.630	101.413
	478.314	471.069	164.256	172.162	633.110

Większość przychodów operacyjnych jest ustalana na podstawie kwot wyrażonych bezpośrednio, powiązanych lub indeksowanych do euro.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

8. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne obejmują następujące pozycje:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług	112.728	104.687	39.630	33.440	147.110
Koszt własny sprzedaży domów i mieszkań	65.165	77.391	25.611	35.403	93.668
	177.893	182.078	65.241	68.843	240.778

9. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne odnoszą się do kosztów, które Spółka ponosi na sprawy pracownicze, księgowość, IT, wyceny, koszty umorzenia sprzętu biurowego, wykorzystanie powierzchni biurowej oraz media i materiały. Spółka ponosi koszty administracyjne związane z działalnością rozwojową, zarządzaniem majątkiem oraz czynnościami ogólnego zarządu. Ponadto koszty administracyjne zawierają rezerwę (pozycja niepieniężna) na program płatności w formie akcji własnych (patrz nota 14) pomimo tego, że opcje mogą nie skutkować wpływem środków pieniężnych i prawo ich realizacji może nie zostać wykonane.

Koszty administracyjne obejmują następujące pozycje:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Administracyjne	43.522	65.125	11.973	16.585	97.506
Rezerwa na płatności w formie akcji własnych	10.851	(5.433)	2.960	(9.502)	(11.522)
	54.373	59.692	14.933	7.083	85.984

10. Analiza segmentowa

Grupa prowadzi swoją działalność w poszczególnych segmentach poprzez swoje spółki zależne, które realizują projekty w dziedzinie nieruchomości.

Segmenty operacyjne są agregowane w segmenty sprawozdawcze w oparciu o charakter działalności, rynków, na których działają oraz inne czynniki.

Segmenty sprawozdawcze dzielą się na dwa główne segmenty:

1. budowa i wynajem powierzchni biurowej i handlowej („działalność w zakresie powierzchni biurowych i komercyjnych”), oraz
2. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych („działalność w zakresie powierzchni mieszkalnych”).

Działalność prowadzona w ramach wymienionych powyżej segmentów operacyjnych jest realizowana w następujących obszarach geograficznych posiadających cechy wspólne:

- a. Kraje CE3 (Polska i Węgry),
- b. Rumunia i Bułgaria,
- c. Pozostałe kraje CEE (Serbia, Chorwacja, Ukraina, Słowacja, oraz Rosja).

Zarząd monitoruje marżę brutto z działalności operacyjnej w swoich jednostkach w celu oceny wyników i podejmowania decyzji. Wyniki w poszczególnych segmentach oceniane są na podstawie marży brutto.

Decyzje zarządu dotyczące alokacji zasobów podejmowane są na podstawie analizy tych samych segmentów co dla celów sprawozdawczości finansowej.

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2012 roku (niebadany) i 30 września 2011 roku (niebadany):

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	30 września 2012	30 września 2011	30 września 2012	30 września 2011	30 września 2012	30 września 2011	30 września 2012	30 września 2011
Powierzchnie biurowe i komercyjne	248.880	253.714	73.053	54.990	89.346	80.573	411.279	389.277
Powierzchnie mieszkalne	35.838	40.610	15.552	24.068	15.645	17.114	67.035	81.792
Przychody razem	284.718	294.324	88.605	79.058	104.991	97.687	478.314	471.069
Powierzchnie biurowe i komercyjne	48.582	52.843	35.942	29.743	28.204	22.101	112.728	104.687
Powierzchnie mieszkalne	27.033	35.980	18.217	28.875	19.915	12.536	65.165	77.391
Koszty razem	75.615	88.823	54.159	58.618	48.119	34.637	177.893	182.078
Powierzchnie biurowe i komercyjne	200.298	200.871	37.111	25.247	61.142	58.472	298.551	284.590
Powierzchnie mieszkalne	8.805	4.630	(2.665)	(4.807)	(4.270)	4.578	1.870	4.401
Wynik na sprzedaży	209.103	205.501	34.446	20.440	56.872	63.050	300.421	288.991

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

10. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku (niebadany) oraz rok zakończony 30 września 2011 roku (niebadany):

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	30 września 2012	30 września 2011	30 września 2012	30 września 2011	30 września 2012	30 września 2011	30 września 2012	30 września 2011
Powierzchnie biurowe i komercyjne	85.402	85.249	24.343	19.043	28.970	27.240	138.715	131.532
Powierzchnie mieszkalne	10.398	24.799	8.502	9.855	6.641	5.976	25.541	40.630
Przychody razem	95.800	110.048	32.845	28.898	35.611	33.216	164.256	172.162
Powierzchnie biurowe i komercyjne	17.059	16.642	12.141	8.495	10.430	8.303	39.630	33.440
Powierzchnie mieszkalne	8.511	20.988	9.736	11.668	7.364	2.747	25.611	35.403
Koszty razem	25.570	37.630	21.877	20.163	17.794	11.050	65.241	68.843
Powierzchnie biurowe i komercyjne	68.343	68.607	12.202	10.548	18.540	18.937	99.085	98.092
Powierzchnie mieszkalne	1.887	3.811	(1.234)	(1.813)	(723)	3.229	(70)	5.227
Wynik na sprzedaży	70.230	72.418	10.968	8.735	17.817	22.166	99.015	103.319

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku (niebadany) oraz rok zakończony 31 grudnia 2011 roku:

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	30 września 2012	31 grudnia 2011	30 września 2012	31 grudnia 2011	30 września 2012	31 grudnia 2011	30 września 2012	31 grudnia 2011
Powierzchnie biurowe i komercyjne	248.880	339.274	73.053	79.075	89.346	113.348	411.279	531.697
Powierzchnie mieszkalne	35.838	47.087	15.552	30.440	15.645	23.886	67.035	101.413
Przychody razem	284.718	386.361	88.605	109.515	104.991	137.234	478.314	633.110
Powierzchnie biurowe i komercyjne	48.582	73.123	35.942	41.396	28.204	32.591	112.728	147.110
Powierzchnie mieszkalne	27.033	41.009	18.217	33.803	19.915	18.856	65.165	93.668
Koszty razem	75.615	114.132	54.159	75.199	48.119	51.447	177.893	240.778
Powierzchnie biurowe i komercyjne	200.298	266.151	37.111	37.679	61.142	80.757	298.551	384.587
Powierzchnie mieszkalne	8.805	6.078	(2.665)	(3.363)	(4.270)	5.030	1.870	7.745
Wynik na sprzedaży	209.103	272.229	34.446	34.316	56.872	85.787	300.421	392.332

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

11. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostki stowarzyszone składają się z następujących pozycji:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Akcje/udziały	28.448	27.607	27.615
Różnice kursowe z przeliczenia	10.501	13.256	10.668
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych, pomniejszony o dywidendę	(28.734)	6.928	(4.401)
Inwestycje w udziały/akcje	10.215	47.791	33.882
Udzielone pożyczki	192.748	200.383	206.706
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	202.963	248.174	240.588

12. Nieruchomości inwestycyjne

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

Inwestycje w nieruchomości mogą być podzielone w następujący sposób:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	5.578.152	5.779.674	5.877.056
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w wartości godziwej	-	809.062	283.536
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w cenie nabycia	1.310.998	1.253.328	1.365.145
Razem	6.889.150	7.842.064	7.525.737

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

12. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Zmiany stanu inwestycji w nieruchomości w okresach zakończonych dnia 30 września 2012 roku, 30 września 2011 roku oraz 31 grudnia 2011 roku kształtowały się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Wartość bilansowa na początek okresu	7.525.737	8.386.367	7.203.651	7.762.436	8.386.367
Skapitalizowane wydatki	177.481	522.972	15.553	199.223	636.662
Zakup udziałów w jednostkach zależnych i współzależnych (patrz nota 5)	59.819	117.555	59.819	22.736	120.508
Aktualizacja wartości godziwej/utrata wartości	(170.731)	(587.213)	(107.489)	(447.300)	(988.566)
Reklasyfikowane do zapasów	-	9.396	-	13.947	8.194
Sprzedaż	-	(952.969)	-	(952.969)	(592.293)
Reklasyfikowane do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (*)	(184.130)	(591.542)	(27.041)	355.535	(953.230)
Różnice kursowe z przeliczenia	(519.026)	937.498	(255.343)	888.456	908.095
Wartość bilansowa koniec okresu	6.889.150	7.842.064	6.889.150	7.842.064	7.525.737

(*) Spółka zreklasyfikowała budynek biurowy Platinum 5, grunt należący do spółki Galati oraz centra handlowe NCC w Rumunii, jak również część gruntu w Konstancinie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży na podstawie podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

12. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utraty wartości kształtuje się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Korekty do pozycji:					
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ukończonych w latach poprzednich	(196.763)	(101.592)	(109.013)	(80.200)	(309.186)
Wartość godziwa nowo ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	32.935	(47.464)	923	(51.627)	(208.684)
Wartość godziwa nieruchomości w budowie	18.800	(165.692)	-	(131.240)	(12.459)
Utrata wartości	(25.703)	(239.326)	(6.208)	(151.094)	(458.237)
Wartość godziwa aktywów przeznaczonych do sprzedaży i inne	16.854	(33.139)	-	(33.139)	(33.503)
	(153.877)	(587.213)	(114.298)	(447.300)	(1.022.069)

Założenia użyte przy wycenach na dzień 30 września 2012 roku prezentowane na podstawie średniej ważonej przedstawiono poniżej:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
<u>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</u>			
Średnia stawka czynszu/ m2 (PLN) (*)	63,1/15,0	66,3/16,5	65,5 / 15,9
Średnia stopa kapitalizacji	8,3%	8,0%	8,1%
ERV/ m2 (PLN) (*)	67,8/16,1	68,3/17,0	66,7 / 16,2
Średnia powierzchnia niewynajęta	10%	13%	13%
<u>Nieruchomości inwestycyjne w budowie (tylko aktywa w wartości godziwej)</u>			
Średnia stopa kapitalizacji	-	8,7%	8,70%
Średni procent ukończenia	-	75%	53%

(*) Oprócz podstawowego czynszu obejmuje przychody z parkingów, elementów dodanych i inne przychody.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

13. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

Na saldo długoterminowych kredytów i pożyczek oraz obligacji składają się następujące pozycje:

	30 września 2012	30 września 2011	31 grudnia 2011
Obligacja seria 0414	739.294	720.000	727.991
Obligacja seria 0412	-	80.003	80.833
Obligacja seria 0513	359.395	349.998	353.066
Kredyt PKO S.A. (GTC Galeria Kazimierz)	173.561	189.690	189.066
Kredyt WBK (Globis Poznan)	66.043	73.049	72.585
Kredyt WBK 1 (Galileo)	23.136	25.700	26.444
Kredyt WBK 2 (Newton)	44.560	47.367	49.269
Kredyt WBK 3 (Edison)	47.517	52.664	52.307
Kredyt PKO S.A. (Globis Wrocław)	110.637	121.264	120.773
Kredyt ING (Nothus)	68.643	75.193	74.891
Kredyt ING (Zefirus)	68.643	75.193	74.891
Loan from Berlin Hyp (Corius)	53.479	-	-
Kredyt ING (Platinum 1)	80.018	87.681	87.320
Kredyt ING (Platinum 2)	80.018	87.681	87.320
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3)	78.985	86.460	85.686
Kredyt ING (Platinum 4)	86.044	94.642	94.171
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5)	41.405	-	12.623
Kredyt WBK (Kazimierz office)	117.568	128.009	127.703
Kredyt PKO S.A. (Galeria Jurajska)	437.967	479.348	477.575
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	112.262	123.434	122.906
Kredyt ING (Francuska)	71.954	112.181	79.039
Kredyt MKB (Centre Point I)	96.320	109.627	108.216
Kredyt MKB (Centre Point II)	113.060	128.406	126.771
Kredyt CIB (Metro)	88.714	98.793	98.018
Kredyt MKB (Spiral)	77.051	90.152	89.599
Kredyt Erste (Reinesance)	25.131	26.948	26.982
Kredyt MKB (Sasad Resort)	35.901	64.906	59.516
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	59.810	70.363	68.682
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	110.279	65.065	63.823
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	80.523	93.182	91.631
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Dream)	-	15.651	17.195
Kredyt Unicredit (Felicity)	111.908	126.085	124.125
Kredyt RZBR (Rose Garden)	73.139	94.611	91.640
Kredyt Erste (Citygate)	401.310	346.280	439.153
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	-	126.884	128.660
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	121.982	145.120	145.940
Kredyt MKB i Zagrebecka Banka (Eurostructor)	146.842	177.105	172.414
Kredyt EBOiR i Raiffeisenbank Austria (Osijek)	72.197	79.402	79.503
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	101.084	110.192	109.205
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora)	116.922	129.200	127.169
Kredyt EBOiR (Burgas)	105.680	42.577	54.706
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	11.021	12.956	12.976
Kredyt Unicredit (Vinyard)	-	28.282	28.318
Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych	423.265	521.761	491.767
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(30.632)	(38.132)	(40.335)
	5.202.636	5.674.973	5.712.133

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

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

Zadłużenie z tytułu długoterminowych pożyczek i kredytów oraz obligacji zostało podzielone na część długo- i krótkoterminową w następujący sposób:

	30 września 2012	30 września 2011	31 grudnia 2011
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:			
Obligacje seria 0414	19.295	-	7.991
Obligacje seria 0513	359.395	-	3.066
Obligacje seria 0412	-	80.003	80.833
Kredyt PKO S.A. (GTC Galeria Kazimierz)	3.497	3.582	3.631
Kredyt WBK (Globis Poznań)	2.086	2.236	2.239
Kredyt WBK 1 (Galileo)	1.938	1.985	2.085
Kredyt WBK 2 (Newton)	1.748	1.654	1.824
Kredyt WBK 3 (Edison)	1.619	1.710	1.721
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	3.242	3.476	3.480
Kredyt PKO S.A. (Galeria Jurajska)	9.729	9.718	9.849
Kredyt PKO S.A. (Globis Wrocław)	2.526	2.629	2.672
Kredyt ING (Nothus)	1.728	1.588	1.590
Kredyt ING (Zefirus)	1.728	1.588	1.590
Loan from Berlin Hyp (Corius)	411	-	-
Kredyt ING (Platinum 1) (1)	80.018	87.681	87.320
Kredyt ING (Platinum 2) (1)	80.018	87.681	87.320
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3) (1)	78.985	86.460	85.686
Kredyt ING (Platinum 4) (1)	86.044	94.642	94.171
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5) (1)	41.405	-	-
Kredyt WBK (Kazimierz office)	1.728	1.712	2.010
Kredyt ING (Francuska)	2.221	112.181	-
Kredyt MKB (Centre Point I)	6.121	6.343	6.404
Kredyt MKB (Centre Point II)	6.689	7.173	7.182
Kredyt Erste (Reinesance)	25.131	26.948	26.982
Kredyt MKB (Sasad Resort)	-	64.906	59.516
Kredyt CIB (Metro)	3.554	3.670	3.710
Kredyt MKB (Spiral)	7.166	17.323	12.486
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	6.018	6.233	5.963
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	2.983	5.293	5.411
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	6.812	6.842	6.961
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora) (3)	116.922	129.200	127.169
Kredyt MKB i OTO (Galeria Varna)	2.633	110.192	109.205
Kredyt EBOiR (Burgas)	6.965	-	596
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (GTC Eurostructor)	18.323	-	19.672
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek)	7.405	79.402	5.963
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC) (2)	-	126.884	6.770
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	7.466	14.363	16.956
Kredyt Erste (Citygate)	10.326	13.234	10.600
Kredyt RZBR (Rose Garden)	73.139	19.621	91.640
Kredyt Unicredit (Felicity)	111.908	126.085	124.125
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Dream)	-	15.651	17.195
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	1.440	1.103	1.435
Kredyt Unicredit (Vinyard)	-	28.282	28.318
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(3.271)	(6.870)	(7.028)
	1.197.091	1.406.511	1.166.309

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

	30 września 2012	30 września 2011	31 grudnia 2011
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:			
Obligacje seria 0414	719.999	720.000	720.000
Obligacje seria 0513	-	349.998	350.000
Kredyt PKO S.A. (GTC Galeria Kazimierz)	170.064	186.109	185.435
Kredyt WBK (Globis Poznań)	63.957	70.813	70.346
Kredyt WBK 1 (Galileo)	21.198	23.715	24.359
Kredyt WBK 2 (Newton)	42.812	45.713	47.445
Kredyt WBK 3 (Edison)	45.898	50.954	50.586
Kredyt PKO S.A. (Globis Wrocław)	108.111	118.635	118.101
Kredyt ING (Nothus)	66.915	73.605	73.301
Kredyt ING (Zefirus)	66.915	73.605	73.301
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	53.068	-	-
Kredyt ING (Platinum 1) (1)	-	-	-
Kredyt ING (Platinum 2) (1)	-	-	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3) (1)	-	-	-
Kredyt ING (Platinum 4) (1)	-	-	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5) (1)	-	-	12.623
Kredyt WBK (Kazimierz office)	115.840	126.297	125.693
Kredyt PKO S.A. (Galeria Jurajska)	428.238	469.630	467.726
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	109.020	119.958	119.426
Kredyt ING (Francuska)	69.733	-	79.039
Kredyt MKB (Centre Point I)	90.199	103.284	101.812
Kredyt MKB (Centre Point II)	106.371	121.233	119.589
Kredyt CIB (Metro)	85.160	95.123	94.308
Kredyt MKB (Sasad Resort)	35.901	-	-
Kredyt MKB (Spiral)	69.885	72.829	77.113
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	53.792	64.130	62.719
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	107.296	59.772	58.412
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	73.711	86.340	84.670
Kredyt RZBR (Rose Garden)	-	74.990	-
Kredyt Erste (Citygate)	390.984	333.046	428.553
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC) (2)	-	-	121.890
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	114.516	130.757	128.984
Kredyt MKB i Zagrebečka Banka (Eurostructor)	128.519	152.998	152.742
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Osijek)	64.792	-	73.540
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	98.451	-	-
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora) (1)	-	-	-
Kredyt EBOiR (Burgas)	98.715	42.577	54.110
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	9.581	11.853	11.541
Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych	423.265	521.761	491.767
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(27.361)	(31.263)	(33.307)
	4.005.545	4.268.462	4.545.824

(1) W odniesieniu do 366,5 mln PLN (89,1 mln euro) kredytów udzielonych w ramach finansowania inwestycji Platinum 1-5, Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży inwestycji. W rezultacie budynki zostały zaprezentowane jako aktywa dostępne do sprzedaży, a powiązane z nimi kredyty ujęte w pozycji Krótkoterminowa część pożyczek i kredytów długoterminowych.

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

- (2) Pożyczka jest prezentowana w ramach zobowiązań do spłaty po sprzedaży aktywów (patrz nota 14 i 18).
(3) W odniesieniu do kwoty 116,9 mln PLN (28,4 mln euro) kredytów z EBOiR i Unicredit udzielonych spółce zależnej (Stara Zagora, Bułgaria), wymóg spełniania określonych warunków finansowych został zawieszony na dzień bilansowy. Zawieszenie obowiązuje do dnia 31 marca 2013 roku lub daty późniejszej, która zostanie uzgodniona pomiędzy stronami, jeżeli warunki umowy kredytowej nie zostaną spełnione do dnia 31 marca 2013 roku. Zgodnie z powyższym, na dzień bilansowy kredyt został zreklasyfikowany do zobowiązań krótkoterminowych w oczekiwaniu na spełnienie warunków umowy kredytowej lub zawarcie umowy w późniejszym terminie.

14. Aktywa przeznaczone do sprzedaży/Zobowiązania do spłaty po sprzedaży aktywów

Na dzień 30 września 2012 roku aktywa i zobowiązania przeznaczone do sprzedaży przedstawiały się następująco:

Aktywa przeznaczone do sprzedaży:

Nieruchomości inwestycyjne	754.232
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	856
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności	6.179
Rzeczowe aktywa trwałe	399
Razem aktywa przeznaczone do sprzedaży	761.666

Zobowiązania do spłaty po sprzedaży aktywów:

Kredyty bankowe	112.290
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	2.012
Długoterminowe depozyty od najemców	267
Razem zobowiązania do spłaty po sprzedaży aktywów	114.569

15. Kapitał własny

Na dzień 30 września 2012 roku struktura akcji Spółki przedstawiała się następująco:

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość nominalna w PLN	Łączna wartość nominalna w Euro
139.286.210	A	13.928.621	3.153.995
1.152.240	B	115.224	20.253
235.440	B1	23.544	4.443
8.356.540	C	835.654	139.648
9.961.620	D	996.162	187.998
39.689.150	E	3.968.915	749.022
3.571.790	F	357.179	86.949
17.120.000	G	1.712.000	398.742
100.000.000	I	10.000.000	2.341.372
319.372.990		31.937.299	7.082.422

15. Kapitał własny (ciąg dalszy)

Wszystkie akcje dają te same prawa.

W czerwcu 2012 r. Spółka zakończyła z sukcesem emisję 100 mln akcji o łącznej wartości 425,8 mln PLN (99,7 mln euro) (wartość netto po pomniejszeniu o koszty emisji w wysokości 19,2 mln PLN (4,5 mln euro)). Nowe akcje zostały zarejestrowane w KRS w sierpniu 2012 roku.

GTC RE posiada pakiet kontrolny akcji stanowiący 27,75% wszystkich akcji. Pozostałymi akcjonariuszami posiadającymi na dzień 30 września 2012 r. więcej niż 5% wszystkich akcji, były następujące podmioty:

- ING OFE
- AVIVA OFE BZ WBK
- OFE PZU

Jednostkowe sprawozdania finansowe GTC S.A. są sporządzane zgodnie z ustawą o rachunkowości. Dywidendy mogą być wypłacone w oparciu o zysk netto określony w jednostkowych rocznych sprawozdaniach finansowych przygotowanych dla celów statutowych.

Dnia 16 kwietnia 2012 roku miało miejsce Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które zdecydowało, że strata za rok finansowy 2011 zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym Globe Trade Centre S.A. sporządzonym zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości, zostanie pokryta z zysków zatrzymanych.

Kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

Akcje fantomowe

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki są uprawnieni do 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).

W kwietniu 2012 r. zostały udzielone nowe akcje fantomowe nowym członkom kluczowej kadry kierowniczej, dodatkowo parametry akcji już istniejących uległy zmianie.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

15. Kapitał własny (ciąg dalszy)

Na dzień 30 września 2012 r. rozpoznano zobowiązanie z tego tytułu zakładając, że w stosunku do wszystkich akcji fantomowych ich realizacja nastąpi poprzez wydanie środków pieniężnych.

Koszty poniesione w poszczególnych okresach prezentowane są w poniższej tabeli:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji własnych rozliczanych w instrumentach kapitałowych (rezerwa) (*)	505	2.720	-	1.011	1.982
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji własnych rozliczanych w środkach pieniężnych (rezerwa)	10.346	(8.153)	2.960	(10.513)	(13.504)
	10.851	(5.433)	2.960	(9.502)	(11.522)

(*) Zmieniony na program rozliczany w środkach pieniężnych.

Na dzień 30 września 2012 r. ilości udzielonych akcji fantomowych przedstawiały się następująco:

Ostateczny termin wykonania	Ilość akcji fantomowych
31/12/2014	647.568
31/12/2015	5.593.119
29/02/2016	361.068
31/12/2016	1.805.355
Total	8.407.110

Cena rozliczenia ("strike") dla wszystkich akcji fantomowych stanowi 30-dniową średnią i wynosi co najmniej 10,00PLN/akcję oraz podlega określonym korektom. Na dzień 30 września 2012, wszystkie akcje fantomowe mają wyższą cenę wykonania niż cena rynkowa akcji („out of the money”). Na dzień 30 września 2012 roku 5.341.957 akcji jest zablokowanych.

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

16. Zysk na jedną akcję

	<u>Okres dziewięciu miesięcy zakończony</u> <u>30 września</u>		<u>Okres trzech miesięcy zakończony</u> <u>30 września</u>		<u>Rok</u> <u>zakończony 31</u> <u>grudnia 2011</u>
	<u>2012</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2011</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2012</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2011</u> <i>(niebadane)</i>	
Zysk netto po opodatkowaniu (w PLN) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(99.130.000)	(678.504.000)	(64.379.000)	(574.041.000)	(1.173.864.000)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	252.702.990	219.372.990	319.372.990	219.372.990	219.372.990
Zysk na jedną akcję (w PLN)	(0,39)	(3,09)	(0,20)	(2,62)	(5,35)
Czynnik korygujący wynikający z emisji akcji		1,09		1,09	1,09
Skorygowany zysk na jedną akcję	(0,39)	(2,83)	(0,20)	(2,40)	(4,91)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	252.702.990	219.372.990	319.372.990	219.372.990	219.372.990
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	(0,39)	(3,09)	(0,20)	(2,62)	(5,35)
Czynnik korygujący wynikający z emisji akcji		1,09		1,09	1,09
Skorygowany rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	(0,39)	(2,83)	(0,20)	(2,40)	(4,91)

	<u>Okres dziewięciu miesięcy</u> <u>zakończony 30 września</u>		<u>Okres trzech miesięcy zakończony</u> <u>30 września</u>		<u>Rok</u> <u>zakończony 31</u> <u>grudnia 2011</u>
	<u>2012</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2011</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2012</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2011</u> <i>(niebadane)</i>	
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	252.702.990	219.372.990	319.372.990	219.372.990	219.372.990
Korekta dotycząca akcji fantomowych	-	-	-	-	-
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	252.702.990	219.372.990	319.372.990	219.372.990	219.372.990

17. Konsolidacja proporcjonalna

Spółka konsolidowała metodą proporcjonalną aktywa i pasywa spółek, nad którymi posiada wspólną kontrolę (patrz nota 5).

Zaangażowanie Spółki w tych jednostkach składa się z następujących pozycji:

	30 września 2012	30 września 2011	31 grudnia 2011
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>	
Środki pieniężne	11.593	13.626	15.839
Aktywa trwałe	555.379	660.939	646.832
Aktywa obrotowe (inne niż środki pieniężne)	6.838	9.325	9.660
Zobowiązania długoterminowe	(458.763)	(485.704)	(491.740)
Zobowiązania krótkoterminowe	(6.323)	(7.239)	(7.619)
Aktywa netto	108.724	190.947	172.972
Przychody (1)	28.601	312.035	329.131
Koszty (1)	(40.736)	(67.573)	(94.970)
Zysk netto za rok/okres	(12.135)	244.462	234.161

(1) zawiera zysk (stratę) z aktualizacji wartości aktywów

18. Zdarzenia po dacie bilansowej

W październiku 2012 r. Spółka złożyła wybranym inwestorom instytucjonalnym, będącym obligatariuszami obligacji o terminie zapadalności przypadającym na 2013 i 2014 rok, ofertę wydłużenia terminu zapadalności oraz wykupienia celem umorzenia w odniesieniu do części obecnie posiadanych obligacji.

W rezultacie dnia 31 października 2012 r. Spółka wyemitowała obligacje niezabezpieczone, które zastąpiły dotychczas istniejące obligacje, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 205,8 miliona PLN. Obligacje zostaną wykupione w trzech półrocznych transzach począwszy od dnia 30 kwietnia 2017 roku. Odsetki od obligacji są płatne w okresach półrocznych w oparciu o stopę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych oraz marżę w wysokości 4% w stosunku rocznym. W związku z powyższym, Spółka dokonała także wcześniejszego wykupu obligacji o wartości 71,2 miliona PLN stanowiące w przybliżeniu 98% ich wartości nominalnej..

Dnia 31 października 2012 r. Spółka podpisała ostateczne umowy sprzedaży dotyczące sprzedaży projektu Platinum Business Park (tzn. budynki od I do IV). Całkowita cena sprzedaży wynosiła 571 milionów PLN (138,8 miliona EUR). Tego samego dnia, Spółka w całości spłaciła kredyty oraz inne zobowiązania dotyczące tych aktywów.

18. Zdarzenia po dacie bilansowej (ciąg dalszy)

Dnia 15 października 2012, GTC podpisała umowę przedwstępną z partnerem posiadającym udziały mniejszościowe w jednostce zależnej NCC (sprawującej kontrolę nad trzema centrami handlowymi zlokalizowanymi w Buzau, Piatra Neamt oraz Suceava w Rumunii). Zgodnie z umową, GTC Rumunia nabędzie udział mniejszościowy w NCC w zamian za kwotę 1 euro, za cesję na GTC Rumunia pożyczek Aura przyznanych NCC oraz zapłatę 199 tysięcy euro. Transakcja jest uwarunkowana możliwością sprzedaży aktywów należących do NCC lub jej jednostek zależnych.

Dnia 31 października 2012, GTC podpisała wiążącą umowę dotyczącą sprzedaży kontroli nad trzema centrami handlowymi zlokalizowanymi w Buzau, Piatra Neamt oraz w Suceava w Rumunii. Realizacja transakcji jest uzależniona od przeprowadzenia procesu due diligence i zwyczajowej akceptacji ze strony nabywcy. W rezultacie transakcji, GTC rozpoznała stratę z wyceny przeszacowania wartości nieruchomości w wysokości 78,2 miliona PLN (19 milionów EUR) w trzecim kwartale 2012 roku.

19. Wybrane dane finansowe w euro

Zgodnie z wymaganiami sprawozdawczymi następujące dane finansowe Grupy zostały zaprezentowane w euro. Dane w euro zaczerpnięto ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku sporządzonego w euro.

w tysiącach Euro	30 września 2012* (niebadane)	30 września 2011* (niebadane)	31 grudnia 2011 roku
Przychody operacyjne	113.638	117.215	153.675
Zysk brutto z działalności operacyjnej	71.374	71.909	95.231
Zysk z działalności operacyjnej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/(kosztów) finansowych	12.461	(128.556)	(231.246)
Zysk za okres/ rok obrotowy przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	(24.115)	(157.966)	(270.364)
Aktywa razem	2.350.422	2.442.773	2.309.708
Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe razem	1.558.329	1.579.280	1.586.058
Kapitał własny	792.093	863.493	723.650
Aktywa obrotowe	331.839	385.267	310.974
Zobowiązania krótkoterminowe	405.329	414.592	347.202

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

- * Zaprezentowane przychody i zyski obejmują okres dziewięciu miesięcy zakończony odpowiednio dnia 30 września 2012 roku i 30 września 2011 roku.

20. Inne

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 13 listopada 2012 roku.

Raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) sporządzonego na dzień 30 września 2012 roku, śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony tą datą oraz dodatkowych not objaśniających („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Za sporządzenie i prezentację śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską („MSR 34”), odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym obowiązkiem jest wyrazić zdanie na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410, „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki” („standard”). Przegląd śródrocznych informacji finansowych ogranicza się głównie do rozmów z pracownikami jednostki odpowiedzialnymi za finanse i księgowość oraz do zastosowania procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres stosowanych procedur w odniesieniu do przeglądu jest zasadniczo mniejszy niż w przypadku badania przeprowadzanego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej. W rezultacie przegląd nie pozwala uzyskać wystarczającej pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione, w związku z czym nie wydajemy 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 MSR 34.

Wydaliśmy również w dniu 13 listopada 2012 roku raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego zgodnie z MSR 34, w euro jako walucie prezentacyjnej.

Ernst & Young Audit sp. z o.o.
Ernst & Young Audit sp. z o.o.

Warszawa, dnia 13 listopada 2012 roku

Formularz Qsr 3/2012

(dla emitentów papierów wartościowych o działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej lub usługowej)

Zgodnie z § 82 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. - Dz.U. Nr 33, poz. 259

Zarząd Spółki GLOBE TRADE CENTRE S.A.

podaje do wiadomości raport kwartalny za III kwartał roku obrotowego 2012 roku.

13 listopada 2012 roku
(data przekazania)

WYBRANE DANE FINANSOWE (rok bieżący)	w tys. zł		w tys. EURO	
	III kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2012 do 30.09.2012	III kwartał narastająco (rok popr.) okres od 01.01.2011 do 30.09.2011	III kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2012 do 30.09.2012	III kwartał narastająco (rok popr.) okres od 01.01.2011 do 30.09.2011
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	14 345	14 468	3 411	3 580
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(21 081)	(20 866)	(5 012)	(5 163)
III. Zysk (strata) brutto	165 046	(11 165)	39 241	(2 763)
IV. Zysk (strata) netto	(165 367)	(569 502)	(39 318)	(140 919)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(18 992)	(132 803)	(4 516)	(32 861)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(54 478)	284 331	(12 953)	70 356
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	307 715	2 794	73 162	691
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	234 245	154 322	55 694	38 186
IX. Aktywa razem	5 073 903	5 379 023	1 233 386	1 219 401
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 470 768	1 668 625	357 521	378 270
XI. Zobowiązania długoterminowe	889 398	1 405 674	216 199	318 660
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	470 164	141 629	114 289	32 107
XIII. Kapitał własny	3 603 135	3 710 398	875 865	841 131
XIV. Kapitał zakładowy	31 937	21 937	7 763	4 973
XV. Liczba akcji	319 372 990	219 372 990	319 372 990	219 372 990
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,75)	(2,60)	(0,18)	0,10
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,75)	(2,59)	(0,18)	0,10
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	11,28	16,91	2,74	4,81
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	11,28	16,89	2,74	4,80
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)				

BILANS	w tys. zł	stan na 30 września 2012 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 30 czerwca 2012 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 grudnia 2011 (rok poprzedni)	stan na 30 września 2011 koniec kwartału (rok poprzedni)
Aktywa					
I. Aktywa trwałe		4 494 518	4 421 327	4 537 712	4 799 117
1. Wartości niematerialne i prawne		3	4	6	7
2. Rzeczowe aktywa trwałe		1 109	1 179	1 333	1 423
3. Należności długoterminowe		-	-	-	-
3.1. Od jednostek powiązanych		-	-	-	-
3.2. Od pozostałych jednostek		-	-	-	-
4. Inwestycje długoterminowe		4 493 406	4 420 144	4 536 373	4 797 687
4.1. Nieruchomości		-	-	-	-
4.2. Wartości niematerialne i prawne		-	-	-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe		4 493 406	4 420 144	4 536 373	4 797 687
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		4 493 406	4 420 144	4 536 373	4 797 676
udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności		1 084 575	857 925	880 293	988 804
- pożyczki dla jednostek powiązanych		3 408 831	3 562 219	3 656 080	3 808 872
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	11
- pozostałe pożyczki udzielone		-	-	-	11
- udziały lub akcje w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
4.4. Inne inwestycje długoterminowe		-	-	-	-
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-	-	-
5.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-	-	-
5.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-	-	-
II. Aktywa obrotowe		579 385	651 705	382 922	579 906
1. Zapasy		-	-	-	-
2. Należności krótkoterminowe		10 720	10 765	6 259	8 422
2.1. Od jednostek powiązanych		8 517	7 501	6 170	7 971
2.2. Od pozostałych jednostek		2 203	3 264	89	451
3. Inwestycje krótkoterminowe		568 021	640 889	375 893	568 656
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		568 021	640 889	375 893	568 656
a) w jednostkach powiązanych		-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		568 021	640 889	375 893	568 656
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-	-	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		644	51	770	2 828
Aktywa razem		5 073 903	5 073 032	4 920 634	5 379 023

Pasywa					
I. Kapitał własny		3 603 135	3 547 422	3 255 781	3 710 398
1. Kapitał zakładowy		31 937	21 937	21 937	21 937
2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy		-	425 821	-	-
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)		-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy		1 172 072	756 156	755 651	756 387
5. Kapitał z aktualizacji wyceny		382 514	232 644	296 214	276 875
6. Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych		2 181 979	2 181 979	3 224 701	3 224 701
8. Zysk (strata) netto		(165 367)	(71 115)	(1 042 722)	(569 502)
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-	-	-
10. Zaliczka na wypłatę dywidendy (wielkość ujemna)		-	-	-	-
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		1 470 768	1 525 610	1 664 853	1 668 625
1. Rezerwy na zobowiązania		99 868	110 172	111 395	106 782
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		99 868	110 172	111 395	106 782
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-	-	-
a) długoterminowa		-	-	-	-
b) krótkoterminowa		-	-	-	-
1.3. Pozostałe rezerwy		-	-	-	-
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		-	-	-	-
2. Zobowiązania długoterminowe		889 398	1 270 628	1 412 553	1 405 674
2.1. Wobec jednostek powiązanych		48 427	49 840	53 699	53 115
2.2. Wobec pozostałych jednostek		840 971	1 220 788	1 358 854	1 352 559
3. Zobowiązania krótkoterminowe		470 164	124 076	119 619	141 629
3.1. Wobec jednostek powiązanych		342	234	75	378
3.2. Wobec pozostałych jednostek		469 694	123 714	119 416	141 121
3.3. Fundusze specjalne		128	128	128	130
4. Rozliczenia międzyokresowe		11 338	20 734	21 286	14 540
4.1. Ujemna wartość firmy		-	-	-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		11 338	20 734	21 286	14 540
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		11 338	20 734	21 286	14 540
Pasywa razem		5 073 903	5 073 032	4 920 634	5 379 023

Wartość księgowa	3 603 135	3 547 422	3 255 781	3 710 398
Liczba akcji	319 372 990	219 372 990	219 372 990	219 372 990
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	11,28	16,17	14,84	16,91
Rozwodniona liczba akcji	319 372 990	219 372 990	219 372 990	219 695 076
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	11,28	16,17	14,84	16,89

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	stan na 30 września 2012 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 30 czerwca 2012 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 grudnia 2011 (rok poprzedni)	stan na 30 września 2011 koniec kwartału (rok poprzedni)
Zobowiązania pozabilansowe	1 103 479	1 150 309	974 889	951 467
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	1 103 479	1 150 309	974 889	951 467
- udzielonych gwarancji i poręczeń	1 103 479	1 150 309	974 889	951 467
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	-	-	-	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-	-	-
Inne (z tytułu)	-	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe, razem	1 103 479	1 150 309	974 889	951 467

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	III kwartał (rok bieżący) okres od 01/07/2012 do 30/09/2012	III kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2012 do 30/09/2012	III kwartał (rok popr.) okres od 01/07/2011 do 30/09/2011	III kwartał narastająco (rok popr.) okres od 01/01/2011 do 30/09/2011
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	5 137	14 345	4 344	14 468
- od jednostek powiązanych	5 129	14 308	4 344	14 468
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 137	14 345	4 344	14 468
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	2 279	5 398	1 605	6 423
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	2 279	5 398	1 605	6 423
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)	2 858	8 947	2 739	8 045
IV. Koszty sprzedaży	100	513	228	493
V. Koszty ogólnego zarządu	9 092	29 597	(4 918)	29 227
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)	(6 334)	(21 163)	7 429	(21 675)
VII. Pozostałe przychody operacyjne	18	96	-	826
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	118
2. Dotacje	-	-	-	-
3. Inne przychody operacyjne	18	96	-	708
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	6	14	4	17
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
3. Inne koszty operacyjne	6	14	4	17
IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)	(6 322)	(21 081)	7 425	(20 866)
X. Przychody finansowe	108 164	283 774	115 371	206 719
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
1. Odsetki, w tym:	54 365	166 946	58 633	149 670
- od jednostek powiązanych	52 868	164 457	56 933	146 517
3. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
4. Aktualizacja wartości inwestycji	53 799	116 828	-	-
5. Inne	-	-	56 738	57 049
XI. Koszty finansowe	37 140	97 647	178 658	197 018
1. Odsetki, w tym:	17 136	58 371	18 367	57 399
- dla jednostek powiązanych	315	1 045	437	1 183
2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	160 585	139 619
4. Inne	20 004	39 276	(294)	-
XII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X-XI)	64 702	165 046	(55 862)	(11 165)
XIII. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIII.1. - XIII.2.)	-	-	-	-
1. Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-
2. Straty nadzwyczajne	-	-	-	-
XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)	64 702	165 046	(55 862)	(11 165)
XV. Podatek dochodowy	12 401	32 285	(12 480)	86 386
a) część bieżąca	-	79 805	-	79 805
b) część odroczone	12 401	32 285	(92 285)	6 581
XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
XVII. Zysk (strata) netto	52 301	132 761	(43 382)	(97 551)
XVIII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(146 553)	(298 128)	(472 707)	(471 951)
XIX. (Zyski) straty mniejszości	-	-	-	-
XX. Zysk (strata) netto (XIV-XV-XVI+/-XVIII)	(94 252)	(165 367)	(516 089)	(569 502)
Zysk (strata) netto	(94 252)	(165 367)	(516 089)	(569 502)
Srednia ważona liczba akcji zwykłych	319 372 990	219 372 990	219 372 990	219 372 990
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,30)	(0,75)	(2,35)	(2,60)
Srednia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	319 372 990	219 372 990	219 695 076	219 695 076
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,30)	(0,75)	(2,35)	(2,59)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	III kwartał (rok bieżący) okres od 01/07/2012 do 30/09/2012	III kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2012 do 30/09/2012	IV kwartały narastająco (rok popr.) okres od 01/01/2011 do 31/12/2011	III kwartał narastająco (rok popr.) okres od 01/01/2011 do 30/09/2011
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	3 547 422	3 255 781	4 045 536	4 045 536
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym:	-	-	-	-
- korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) korekty błędów podstawowych	-	-	-	-
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych	3 547 422	3 255 781	4 045 536	4 045 536
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	21 937	21 937	21 937	21 937
1.1. Zmiany stanu kapitału zakładowego	10 000	10 000	-	-
a) zwiększenia	10 000	10 000	-	-
- emisji akcji	10 000	10 000	-	-
b) zmniejszenia	-	-	-	-
- umorzenia akcji	-	-	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	31 937	31 937	21 937	21 937
2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy (BO)	-	-	-	-
2.1. Zmiany do opłaconego niezarejestrowanego kapitału zakładowego	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
2.2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy na koniec okresu	-	-	-	-
3. Akcje (udziały) własne na początek okresu	-	-	-	-
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu	-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	756 156	755 651	753 669	753 669
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
- kapitał zapasowy na początek okresu (BO); po uzgodnieniu do danych	756 156	755 651	753 669	753 669
b) zwiększenie (z tytułu)	415 916	416 421	1 982	2 718
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	415 916	415 916	-	-
- z podziału zysku (ustawowo)	-	-	-	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-	-	-
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
- inne	-	505	1 982	2 718
c) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 172 072	1 172 072	755 651	756 387
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	232 644	296 214	45 229	45 229
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym:	-	-	-	-
- korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	149 870	86 300	250 985	231 646
a) zwiększenie (z tytułu)	149 870	86 300	271 902	231 646
- przeznaczanie inwestycji	149 870	86 300	271 902	231 646
- inne	-	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	(20 917)	-
- przeznaczanie inwestycji	-	-	(20 917)	-
- inne	-	-	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	382 514	382 514	296 214	276 875
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-	-	-
7. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	-	-	-	-
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 181 979	3 224 701	2 950 976	2 950 976
8.1 Zysk/Strata z lat ubiegłych na początek okresu	2 181 979	3 224 701	2 950 976	2 950 976
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym:	-	-	-	-
- korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-	-	-
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych	2 181 979	3 224 701	2 950 976	2 950 976
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	273 725	273 725
- zysk z lat ubiegłych	-	-	273 725	273 725
- zysk przeznaczony na kapitał zapasowy	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
- przeniesienie części zysku na kapitał zapasowy	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	2 181 979	3 224 701	3 224 701	3 224 701
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-	-	-
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
- wycena inwestycji	-	-	-	-
b) pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-
8.5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych	2 181 979	3 224 701	3 224 701	3 224 701
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-	-	-
- korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) zmniejszenie	(71 115)	(1 042 722)	-	-
- pokrycie straty lat ubiegłych	(71 115)	(1 042 722)	-	-
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-	-
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	2 110 864	2 181 979	3 224 701	3 224 701
9. Wynik netto	(94 252)	(165 367)	(1 042 722)	(569 502)
a) zysk netto	-	-	-	-
- wynik za okres	-	-	-	-
- wynik za 2 kwartały	-	-	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
b) strata netto	(94 252)	(165 367)	(1 042 722)	(569 502)
- wynik za okres	(94 252)	(165 367)	(1 042 722)	(569 502)
- wynik za dwa kwartały	-	-	-	-
c) odpisy z zysku	-	-	-	-
10. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-	-
11. Zaliczka na poczet dywidendy na początek okresu	-	-	-	-
a) zwiększenia	-	-	-	-
b) zmniejszenia	-	-	-	-
11.1. Zaliczka na poczet dywidendy na koniec okresu	-	-	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	3 603 135	3 603 135	3 255 781	3 710 398
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ)	3 603 135	3 603 135	3 255 781	3 710 398

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	III kwartał (rok bieżący) okres od 01/07/2012 do 30/09/2012	III kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2012 do 30/09/2012	III kwartał (rok poprz.) okres od 01/07/2011 do 30/09/2011	III kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2011 do 30/09/2011
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda pośrednia	(14 381)	(18 992)	(83 201)	(132 803)
I. Zysk (strata) netto	(94 252)	(165 367)	(516 089)	(569 502)
II. Korekty razem	79 871	146 375	432 888	436 699
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-	-	-
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	146 553	298 128	472 707	471 951
3. Amortyzacja	76	247	92	277
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	18 398	42 121	(57 704)	(58 643)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(53 877)	(125 221)	(37 359)	(126 184)
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-	(49)	124	371
7. Zmiana stanu rezerw	12 401	32 285	(92 286)	6 580
8. Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
9. Zmiana stanu należności	45	(4 461)	(2 842)	(3 755)
10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	20 070	29 490	2 741	5 782
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(9 996)	(9 842)	(2 942)	6 731
12. Efekt wyceny instrumentów finansowych	(53 799)	(116 828)	-	-
13. Inne korekty	-	505	150 357	133 589
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	(14 381)	(18 992)	(83 201)	(132 803)
B. Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(41 511)	(54 478)	428 506	284 331
I. Wpływy	83 039	309 759	586 377	785 990
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	49	5	42
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	83 039	309 710	586 372	785 948
a) w jednostkach powiązanych	83 039	309 710	586 372	785 948
- zbycie aktywów finansowych	-	-	557 090	557 090
- dywidendy i udziały w zyskach	-	18 350	4 000	69 639
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	57 360	238 060	19 468	113 227
- odsetki	25 679	53 300	5 814	45 992
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-
- odsetki	-	-	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	-	-
II. Wydatki	(124 550)	(364 237)	(157 871)	(501 659)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	(14)	(947)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(124 550)	(364 237)	(157 857)	(500 712)
a) w jednostkach powiązanych	(124 550)	(364 237)	(157 857)	(500 712)
- nabycie aktywów finansowych	(53 888)	(54 038)	(29 472)	(29 556)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(70 662)	(310 199)	(128 385)	(471 156)
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-	-
6. Podatek związany ze zbyciem aktywów finansowych	-	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(41 511)	(54 478)	428 506	284 331
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 419	307 715	2 794	2 794
I. Wpływy	1 419	428 232	2 794	2 794
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	-	-
2. Kredyty i pożyczki	-	-	2 794	2 794
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	95	425 916	-	-
4. Inne wpływy finansowe	1 324	2 316	-	-
II. Wydatki	-	(120 517)	-	-
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	-	-	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(80 000)	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-	-	-
8. Odsetki	-	(40 517)	-	-
9. Inne wydatki	-	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 419	307 715	2 794	2 794
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.II+/-B.III+/-C.III)	(54 473)	234 245	348 099	154 322
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(72 868)	192 128	401 324	208 188
-zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(18 395)	(42 117)	53 225	53 866
F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym:	640 889	375 893	167 332	360 468
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)	568 021	568 021	515 431	514 790
- o ograniczonej możliwości dysponowania	(21 307)	-	44 112	44 112

Podpis osoby
reprezentującej Spółkę

Podpis osoby odpowiedzialnej
za prowadzenie rachunkowości Spółki

13 listopada 2012 roku
Data

13 listopada 2012 roku
Data

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO KWARTALNEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
DNIA 30 WRZEŚNIA 2012 ROKU**

1. Nazwa i siedziba, podstawowy przedmiot działalności jednostki oraz właściwy sąd lub inny organ prowadzący rejestr

Globe Trade Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została utworzona aktem notarialnym z dnia 25 stycznia 1994 roku i zarejestrowana w Sądzie Rejestrowym dla miasta stołecznego Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy-Rejestrowy w dniu 4 lutego 1994 roku.

Globe Trade Centre Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ulicy Wołoskiej 5 („Spółka”) została utworzona na podstawie aktu notarialnego z dnia 9 grudnia 1996 roku w wyniku przekształcenia Globe Trade Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną i została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000061500.

2. Czas trwania Spółki

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje okres od dnia 1 lipca 2012 roku do dnia 30 września 2012 roku, a także porównywalne dane finansowe za okres od 1 lipca 2011 roku do 30 września 2011 roku.

3.1 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe Spółki przedstawia jej działalność operacyjną, sytuację finansową, przepływy pieniężne, płynność finansową i jej instrumenty dłużne. Cele Spółki, jej polityka oraz procesy mają na celu racjonalne zarządzanie kapitałem, a także ryzykiem finansowym i płynnością. Grupa kapitałowa („Grupa”), której Spółka jest jednostką dominującą, utrzymuje bieżącą płynność dzięki przepływom pieniężnym generowanym z wynajmu oraz sprzedaży.

Działalność finansowa Spółki jest oparta na scentralizowanym procesie zarządzania płynnością, wdrożonym w całej grupie kapitałowej. GTC SA, jako spółka dominująca zarządza wpływami kapitału (innego niż kapitał obrotowy) od jednostek zależnych i udostępnia kapitał jednostkom zależnym. Zarząd, po dokonaniu przeglądu polityki Grupy oraz po konsultacjach z kierownictwem jednostek zależnych, jest przekonany, że scentralizowana polityka w tym zakresie pozwala na najbardziej efektywne i elastyczne zarządzanie przepływami środków pieniężnych w Grupie i powinna być kontynuowana. Wspieranie spółek zależnych uwzględnia potrzeby kapitałowe jednostek zależnych wynikające z ich zapotrzebowania na kapitał obrotowy.

Obecna sytuacja makroekonomiczna powoduje niepewność co do sytuacji rynkowej w szczególności jeżeli chodzi o popyt na powierzchnie komercyjne oraz budynki mieszkalne, co może wpłynąć na poziom kosztów operacyjnych i dostępność finansowania ze strony banków w dającej się przewidzieć przyszłości.

Z wyjątkiem przypadków opisanych w nocy 14 do jednocześnie sporządzanego przez Spółkę śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, na dzień 30 września 2012 roku jednostki wchodzące w skład Grupy nie złamały warunków umów kredytowych.

Zarząd przeanalizował ewentualne zapotrzebowanie na finansowanie przez poszczególne jednostki Grupy, a także potencjalny harmonogram, charakter oraz rozmiary tego finansowania.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej 12 miesięcy.

W związku z powyższym założeniem, Zarząd Spółki okresowo przygotowuje i aktualizuje prognozy przepływów pieniężnych. Ponieważ prognozy dotyczą przyszłości, przez co nierozłącznie wiążą się z niepewnością, Zarząd nie może zagwarantować zaistnienia wszystkich założeń, uważa jednak, że na datę sprawozdania finansowego są one wiarygodnie osiągalne.

Spółka wcześniej nie publikowała prognoz wyników finansowych za bieżący rok.

4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów (w tym amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

4.1 Format oraz podstawa sporządzenia kwartalnego sprawozdania finansowego

Raport kwartalny za trzeci kwartał 2012 roku został przygotowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity z dnia 2 września 2009 roku, Dz.U. nr 152, poz. 1223 z 2009 roku, z późniejszymi zmianami) oraz wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami).

4.2 Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów (w tym amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego

a) Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Szacunki dotyczące okresu amortyzacji oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne i prawne.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

Stawki amortyzacyjne stosowane dla wartości niematerialnych i prawnych wynoszą:

Oprogramowanie	50%
----------------	-----

b) Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe z wyłączeniem gruntów wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia (lub wartości przeszacowanej), pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu przez cenę nabycia rozumie się cenę nabycia prawa od osoby trzeciej lub nadwyżkę pierwszej opłaty nad opłatą roczną w przypadku otrzymania prawa od gminy. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Dotyczące środka trwałego koszty, poniesione po przyjęciu tego środka trwałego do używania są odnoszone do rachunku zysków i strat, z wyjątkiem sytuacji gdzie możliwe jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie; w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania odpowiadający szacunkowemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Spółka stosuje następujące stawki amortyzacji środków trwałych:

Urządzenia techniczne i maszyny	10-20%
Środki transportu	20%
Pozostałe środki trwałe	10-100%

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

Dla celów podatkowych przyjmowane są stawki amortyzacyjne wynikające z Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych z dnia 15 lutego 1992 roku z późniejszymi zmianami.

Składniki majątkowe o przewidywanym okresie użytkowania nieprzekraczającym jednego roku oraz składniki majątkowe o wartości początkowej nieprzekraczającej 3,5 tysiąca złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania ich do użytkowania.

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie w tym również prawo wieczystego użytkowania zaliczone do środków trwałych w budowie, nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

c) Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe

Inwestycje w jednostki zależne, w jednostki współzależne oraz w jednostki stowarzyszone są wyceniane według metody praw własności. Przez metodę praw własności rozumie się przyjętą przez Spółkę, jako jednostkę dominującą lub znaczącego inwestora, metodę wyceny udziałów w aktywach netto jednostki podporządkowanej, z uwzględnieniem wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, ustalonych na dzień objęcia kontroli, współkontroli lub wywierania znaczącego wpływu. Wartość początkową udziału aktualizuje się na dzień bilansowy, na który sporządza się sprawozdanie finansowe o zmiany wartości aktywów netto jednostki podporządkowanej, jakie nastąpiły w roku obrotowym, wynikające zarówno z osiągniętego wyniku finansowego, skorygowanego o amortyzację i odpis z tytułu utraty wartości firmy lub ujemnej wartości firmy przypadający na dany rok obrotowy, jak i wszelkie inne zmiany, w tym wynikające z rozliczeń ze Spółką jako jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem.

Trwała utrata wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych i innych inwestycji długoterminowych jest szacowana na każdy dzień bilansowy. Wartość bilansowa takich aktywów jest każdorazowo poddawana przeglądowi w celu stwierdzenia, czy nie przekracza ona wartości przyszłych korzyści ekonomicznych.

d) Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierno rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

e) Należności krótko- i długoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

f) Inne inwestycje krótkoterminowe z wyłączeniem środków pieniężnych i instrumentów finansowych

Inne inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych, wycenia się według ceny nabycia lub ceny (ich wartości) rynkowej, zależnie w zależności od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek w wartości godziwej.

Inwestycje krótkoterminowe z wyłączeniem środków pieniężnych i instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek wyceniane są według określonej w inny sposób wartości godziwej.

Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

g) Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, wyceniane są według wartości nominalnej. Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się nie rzadziej niż na dzień sprawozdawczy po średnim kursie ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność inwestycyjna.

Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych w walutach obcych i operacji sprzedaży walut obcych, zalicza się odpowiednio do kosztów lub przychodów finansowych.

h) Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli akcje obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym. W przypadku wykupu akcji, kwota zapłaty za akcje własne obciąża kapitał własny i jest wykazywana w bilansie w pozycji „akcje własne”.

Koszty poniesione na emisję nowych akcji pomniejszają kapitał zapasowy z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości tego kapitału. Pozostałe koszty są zaliczane do kosztów finansowych. Wyplacone w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w księgach rachunkowych i w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

i) Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

j) Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

Kategoria	Sposób wyceny
1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej
2. Pożyczki udzielone i należności własne	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty
3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat
4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych.

Pochodne instrumenty finansowe nie będące instrumentami zabezpieczającymi są wykazywane jako aktywa albo zobowiązania przeznaczane do obrotu.

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

1. w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień

wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,

2. w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,
3. w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

k) Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki. Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu.

l) Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty, zbliżonej do ich wartości godziwej.

m) Transakcje w walutach obcych

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie po kursie faktycznie zastosowanym w dniu zawarcia transakcji, a jeżeli zastosowanie tego kursu nie jest możliwe po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów i pasywów po średnim kursie ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

Różnice kursowe dotyczące inwestycji długoterminowych wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny, rozlicza się w sposób określony w art. 35 ust. 4 ustawy.

Różnice kursowe dotyczące pozostałych aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych lub prawnych.

n) Przychody, koszty oraz ustalenie wyniku finansowego

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

- **Sprzedaż towarów i produktów**

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

- **Świadczenie usług**

Przychody ze świadczenia usług długoterminowych są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług długoterminowych, przychody ze świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

- **Odsetki**

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej), jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

- **Dywidendy**

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku przyznającej dywidendę, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Spółka ustala wynik finansowy w oparciu o zasadę współmierności kosztów i przychodów. Przychody i koszty są rozpoznawane według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

Koszty ogólnego zarządu to koszty zarządzania Spółką. Koszty sprzedaży obejmują w szczególności: koszty reprezentacji i reklamy oraz wynagrodzenia pracowników działów sprzedaży i marketingu.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością Spółki. Przychody i koszty finansowe obejmują odsetki związane z udzielonymi i wykorzystanymi kredytami i pożyczkami, różnice kursowe, prowizje zapłacone i otrzymane, odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych i inne podobne pozycje. Zyski i straty nadzwyczajne przedstawiają skutki finansowe zdarzeń powstających niepowtarzalnie poza podstawową działalnością Spółki, głównie szkód w majątku trwałym i otrzymanych odszkodowań.

Wynik finansowy Spółki za dany okres obrotowy jest ustalany zgodnie z Ustawą o Rachunkowości i obejmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, zgodnie z przedstawionymi wyżej zasadami, pozostałe przychody i koszty operacyjne, wynik ostrożnej wyceny aktywów i pasywów Spółki, wynik na operacjach finansowych i nadzwyczajnych oraz opodatkowanie.

o) Płatności w formie akcji własnych

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej są uprawnieni do otrzymania akcji fantomowych Spółki.

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące świadczenia pracy lub usług, kończącym się w dniu, w którym określani pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń. Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania tych praw.

Koszt transakcji z pracownikami rozliczanych w środkach pieniężnych jest początkowo ujmowany w wartości godziwej na dzień przyznania praw. Wartość godziwa jest następnie ujmowana w kosztach przez okres nabywania praw, przy jednoczesnym rozpoznaniu zobowiązania z tego tytułu. Zobowiązanie jest ponownie przeszacowywane do wartości godziwej na każdą datę bilansową do daty rozliczenia łącznie, zaś zmiany w wartości godziwej rozpoznawane są w kosztach świadczeń pracowniczych.

p) Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczony tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty, chyba że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczonego podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone są w bilansie prezentowane oddzielnie.

q) Szacunki Zarządu Spółki

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymaga od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach oraz w notach objaśniających do tych sprawozdań. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Szacunki te dotyczą między innymi utworzonych rezerw, rozliczeń międzyokresowych, przyjętych stawek amortyzacji, wyceny inwestycji długoterminowych (w tym inwestycji w nieruchomości).

r) Waluta funkcjonalna

Spółka wykorzystuje w szerokim zakresie euro i tym samym jest stroną licznych umów denominowanych w tej walucie. Zdaniem Zarządu Spółki, wykorzystywanie euro jako waluty funkcjonalnej, w lepszy sposób odzwierciedla ekonomiczną treść zdarzeń i działalności Spółki. Ustawa o rachunkowości nie przewiduje jednak możliwości sporządzania sprawozdań finansowych w innej walucie niż złoty. Gdyby Spółka mogła sporządzić sprawozdania finansowe w swojej walucie funkcjonalnej wykazane wyniki i kapitały własne byłyby inne.

5. Zmiany w zasadach rachunkowości, w tym metod wyceny, w ciągu roku obrotowego oraz porównywalność danych finansowych

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku nie było zmian w stosowanych przez Spółkę zasadach rachunkowości, w tym zmian metod wyceny. Tym samym dane finansowe zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym są porównywalne z danymi finansowymi pochodzącymi ze sprawozdań finansowych poprzednich okresów.

6. Informacja o istotnych zmianach wielkości szacunkowych

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

7. Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów

Na podstawie przeprowadzonej analizy w okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku Spółka rozpoznała odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych w kwocie 876.076 złotych.

8. Struktura jednostki, skład grupy kapitałowej

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre i sporządza odrębne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Działalność Grupy można podzielić na dwa główne segmenty:

- (a) budowa i wynajem powierzchni biurowej i handlowej („powierzchnie biurowe i komercyjne”) oraz
- (b) budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych („powierzchnie mieszkalne”).

Grupę Kapitałową tworzą jednostki zależne, jednostki współzależne oraz jednostki stowarzyszone prowadzące swoją działalność w głównych miastach Polski, Rumunii, Bułgarii, Węgier, Serbii, Słowacji, Republiki Czeskiej, Ukrainy oraz Chorwacji. Pełny skład Grupy Kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz informacje dotyczące zmian struktury, został zaprezentowany w nocie nr 5 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku, sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską.

W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość i cykliczność zdarzeń.

9. Akcje Spółki posiadane przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą

Na dzień 30 września 2012 roku Członkowie Zarządu posiadają 426.811 akcji.

Saldo na dzień 30.06.2012 roku	538.888
Zmiana	(112.077)
Saldo na dzień 30.09.2012 roku	426.811

Na dzień 30 września 2012 roku podział akcji Spółki posiadanych przez Zarząd prezentuje się następująco: pierwszy członek Zarządu - dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset jedenaście akcji, drugi członek Zarządu – sto dwadzieścia osiem tysięcy akcji

Na dzień 30 września 2012 roku podział akcji Spółki posiadanych przez Radę Nadzorczą prezentuje się następująco: pierwszy członek Rady Nadzorczej- dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt cztery akcje, drugi członek Rady Nadzorczej - siedem tysięcy akcji.

10. Postępowania sądowe

Na dzień 30 września 2012 roku nie toczyły się postępowania sądowe dotyczące zobowiązań albo wiarytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

11. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i w porównywalnych danych finansowych, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Dane ujawnione w sprawozdaniu finansowym dotyczące okresu trzech miesięcy zakończonego dnia 30 września 2012 roku i w porównywalnych danych finansowych są zgodne z uprzednio sporządzonymi i ujawnionymi sprawozdaniami finansowymi Spółki.

12. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na dzień przekazania skróconego raportu finansowego.

Akcjonariusz	Liczba zarejestrowanych akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna zarejestrowanych akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu	Udział w kapitale podstawowym
GTC Real Estate Holding B.V	88.635.914	88.635.914	8.864	27,75%	27,75%
ING OFE S.A.	41.270.629	41.270.629	4.127	12,92%	12,92%
Aviva OFE BZ WBK SA	21.895.613	21.895.613	2.190	6,86%	6,86%
OFE PZU	21.487.266	21.487.266	2.149	6,73%	6,73%
Pozostali	146.083.568	146.083.568	14.607	45,74%	45,74%
Razem	319.372.990	319.372.990	31.937	100%	100%

Akcje fantomowe

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki są uprawnieni do 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).

W kwietniu 2012 r. zostały udzielone nowe akcje fantomowe nowym członkom kluczowej kadry kierowniczej, dodatkowo parametry akcji już istniejących uległy zmianie.

Na dzień 30 września 2012 r. rozpoznano zobowiązanie z tego tytułu zakładając, że w stosunku do wszystkich akcji fantomowych ich realizacja nastąpi poprzez wydanie środków pieniężnych.

Koszty poniesione w poszczególnych okresach prezentowane są w poniższej tabeli:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2011 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji własnych rozliczanych w instrumentach kapitałowych (rezerwa) (*)	505	2.720	-	1.011	1.982
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji własnych rozliczanych w środkach pieniężnych (rezerwa)	17.304	(8.153)	9.918	(10.513)	(13.504)
	17.809	(5.433)	(9.918)	(9.502)	(11.522)

(*) Zmieniony na program rozliczany w środkach pieniężnych.

Na dzień 30 września 2012 r. ilości udzielonych akcji fantomowych przedstawiały się następująco:

Ostateczny termin wykonania	Ilość akcji fantomowych
31/12/2014	647.568
31/12/2015	5.593.119
29/02/2016	361.068
31/12/2016	1.805.355
Total	8.407.110

Cena rozliczenia ("strike") dla wszystkich akcji fantomowych stanowi 30-dniową średnią i wynosi co najmniej 10,00PLN/akcję oraz podlega określonym korektom. Na dzień 30 września 2012, wszystkie akcje fantomowe mają wyższą cenę wykonania niż cena rynkowa akcji („out of the money”). Na dzień 30 września 2012 roku 5.341.957 akcji jest zablokowanych.

13. Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Opis	30 września 2012	31 grudnia 2011	30 września 2011
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 1 stycznia	(111.395)	(39.545)	(39.545)
Zmiana za okres dziewięciu miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i dziewięciu miesięcy roku poprzedniego odpowiednio:	11.527	(71.850)	(67.237)
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 grudnia i 30 września odpowiednio	(99.868)	(111.395)	(106.782)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w rachunku zysków i strat	(32.285)	(10.195)	(6.581)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w kapitałach	43.812	(61.656)	(60.657)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-	-
Aktywa (Rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na koniec prezentowanych okresów	(99.868)	(111.395)	(106.782)

14. Podział zysku / (pokrycie straty) Spółki

W dniu 16 kwietnia 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę, iż strata wykazana w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku w kwocie (1.042.722.000) złotych, zostanie pokryta z zysków lat ubiegłych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała wypłaty dywidendy.

15. 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku zarówno Spółka, jak i żadna ze spółek zależnych nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi, na warunkach innych aniżeli rynkowe.

16. Informacje o udzieleniu przez Spółkę poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki

Dane	30 września 2012	31 grudnia 2011	30 września 2011
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień 1 stycznia: odpowiednio 2012 oraz 2011 roku	974.889	725.186	725.186
Zmiana za okres	128.590	249.703	226.281
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień bilansowy	1.103.479	974.889	951.467

Globe Trade Centre S.A. udzieliła gwarancji jednostkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej GTC S.A. w celu zabezpieczenia kredytów zaciągniętych na budowę i rozwój projektów budowlanych.

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku Spółka udzieliła poniżej wymienionej gwarancji.

Nazwa podmiotu	Projekt	Łączna kwota kredytu	Okres poręczenia	Rodzaj poręczenia
MBP I Sp. z o.o.	Alfa Development Inwestycje Sp. z o.o.	89.7 tys. Euro	04.2016	Umowa najmu

17. Opis nietypowych czynników i zdarzeń

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2012 roku nie wystąpiły żadne czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby wpływ na osiągnięte wyniki.

18. Działalność o charakterze cyklicznym lub sezonowym

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku nie było działalności o charakterze sezonowym lub cyklicznym.

19. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

Dnia 29 czerwca 2012 roku Spółka zakończyła przydział 100.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii I o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wartość przeprowadzonej subskrypcji to 445.000.000 złotych. W drodze emisji akcji Spółka dokonał podwyższenia kapitału zakładowego, który został zarejestrowany w KRS w dniu 3 sierpnia 2012 roku.

20. Zobowiązania lub aktywa warunkowe

W okresie sprawozdawczym nie było zobowiązań oraz aktywów warunkowych.

21. Informacje o istotnych transakcjach nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała istotnego nabycia oraz sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

22. Informacje o istotnym zobowiązaniu z tytułu dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie miała zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

23. Korekta błędów poprzednich okresów

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 września 2012 roku Spółka nie dokonała żadnych korekt błędów danych finansowych dotyczących zakończonych okresów.

24. Informacje o niespłaceniu kredytu lub pożyczki lub naruszeniu istotnych postanowień umowy kredytu lub pożyczki w odniesieniu do których nie podjęto żadnych działań naprawczych do końca okresu sprawozdawczego

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2012 roku Spółka nie miała nieuregulowanych pożyczek ani kredytów i nie naruszyła żadnych postanowień umowy.

25. Instrumenty finansowe

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2012 roku Spółka nie dokonała zmiany sposobu (metody) wyceny wartości godziwej instrumentów finansowych.

26. Zmiana klasyfikacji aktywów finansowych w wyniku zmiany celu lub wykorzystania tych aktywów

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2012 roku Spółka nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

27. Dokonania emitenta w okresie, którego dotyczy sprawozdanie wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń

W dniu 29 marca 2012 r. Spółka nabyła 49,9% udziałów niekontrolujących w Sasad Resort Ltd. i Sasad II Ltd. od udziałowców mniejszościowych za cenę 2 euro. Wszystkie pożyczki udzielone przez udziałowców mniejszościowych zostały przypisane do Spółki. W konsekwencji, Spółka stała się jedynym właścicielem tych spółek.

W dniu 14 czerwca 2012 r. Spółka podpisała umowy przedwstępne z Calobra Investments Sp. z o.o. będącą częścią Allianz Real Estate Group, dotyczące sprzedaży projektu Platinum Business Park, składającego się z wszystkich budynków Platinum (budynki od I do V). Zgodnie z umowami całkowita cena sprzedaży wynosi 738,9 mln PLN (171,8 mln euro) i zostanie skorygowana w momencie podpisania umowy finalnej.

W czerwcu 2012 r. Spółka zakończyła z sukcesem emisję 100 mln akcji o łącznej wartości 425,8 mln PLN (99,7 mln euro) (wartość netto po pomniejszeniu o koszty emisji w wysokości 19,2 mln PLN (4,5 mln euro)). Nowe akcje zostały zarejestrowane w KRS w sierpniu 2012 roku.

Dnia 25 września 2012 r. Spółka nabyła pozostałe 50% udziałów we współzależnej jednostce od podmiotu, wraz z którym sprawowała nad nią współkontrolę. Jednostka współzależna posiada grunt w Wilanowie, przeznaczony pod budowę centrum handlowego.

28. Wydarzenia po dacie bilansowej, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

W październiku 2012 r. Spółka złożyła wybranym inwestorom instytucjonalnym, będącym obligatariuszami obligacji o terminie zapadalności przypadającym na 2013 i 2014 rok, ofertę wydłużenia terminu zapadalności oraz wykupienia celem umorzenia w odniesieniu do części obecnie posiadanych obligacji.

W rezultacie dnia 31 października 2012 r. Spółka wyemitowała obligacje niezabezpieczone, które zastąpiły dotychczas istniejące obligacje, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 205,8 miliona PLN. Obligacje zostaną wykupione w trzech półrocznych transzach począwszy od dnia 30 kwietnia 2017 roku. Odsetki od obligacji są płatne w okresach półrocznych w oparciu o stopę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych oraz marżę w wysokości 4% w stosunku rocznym. W związku z powyższym, Spółka dokonała także wcześniejszego wykupu obligacji o wartości 71,2 miliona PLN stanowiące w przybliżeniu 98% ich wartości nominalnej..

Dnia 31 października 2012 r. Spółka podpisała ostateczne umowy sprzedaży dotyczące sprzedaży projektu Platinum Business Park (tzn. budynki od I do IV). Całkowita cena sprzedaży wynosiła 571 milionów PLN (138,8 miliona EUR). Tego samego dnia, Spółka w całości spłaciła kredyty oraz inne zobowiązania dotyczące tych aktywów.

Dnia 15 października 2012, GTC podpisała umowę przedwstępną z partnerem posiadającym udziały mniejszościowe w jednostce zależnej NCC (sprawującej kontrolę nad trzema centrami handlowymi zlokalizowanymi w Buzau, Piatra Neamt oraz Suceava w Rumunii). Zgodnie z umową, GTC Rumunia nabędzie udział mniejszościowy w NCC w zamian za kwotę 1 euro, za cesję na GTC Rumunia pożyczek Aura przyznanych NCC oraz zapłatę 199 tysięcy euro. Transakcja jest uwarunkowana możliwością sprzedaży aktywów należących do NCC lub jej jednostek zależnych.

Dnia 31 października 2012, GTC podpisała wiążącą umowę dotyczącą sprzedaży kontroli nad trzema centrami handlowymi zlokalizowanymi w Buzau, Piatra Neamt oraz w Suceava w Rumunii. Realizacja transakcji jest uzależniona od przeprowadzenia procesu due diligence i zwyczajowej akceptacji ze strony nabywcy. W rezultacie transakcji, GTC rozpoznała stratę z wyceny przeszacowania wartości nieruchomości w wysokości 78,2 miliona PLN (19 milionów EUR) w trzecim kwartale 2012 roku.

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku

Dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

1. Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul Wołoska 5, obejmującego bilans sporządzony na dzień 30 września 2012 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 lipca 2012 roku do dnia 30 września 2012 roku oraz informację dodatkową do skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego („skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe”).

Zakres i format załączonego skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku wynika z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33, poz. 259 z późn. zm. - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

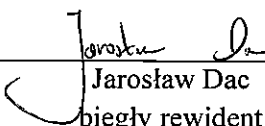
2. Za sporządzenie skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości odpowiada Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było wydanie, na podstawie przeglądu tego sprawozdania, raportu z przeglądu.
3. Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących w Polsce przepisów prawa oraz krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przeglądu dokonaliśmy głównie drogą analizy danych finansowych, wglądu w księgi rachunkowe oraz wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz personelu Spółki. Zakres i metoda przeglądu sprawozdania finansowego istotnie różnią się od badań leżących u podstaw opinii wydawanej o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości rocznego sprawozdania finansowego oraz o jego rzetelności i jasności. W rezultacie przegląd nie pozwala uzyskać wystarczającej pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione, w związku z czym nie wydajemy opinii z badania.
4. Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co nie pozwoliłoby na stwierdzenie, że załączone skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, z późn. zm.) i odpowiednio wydanymi na jej podstawie przepisami, jak również z wymogami określonymi w rozporządzeniu w sprawie informacji bieżących i okresowych.



5. Nie zgłaszając zastrzeżeń, zwracamy uwagę na fakt, że Spółka wykorzystuje w szerokim zakresie euro w swej działalności i tym samym jest stroną licznych umów denominowanych w tej walucie. Dlatego, zdaniem Zarządu euro jest walutą funkcjonalną Spółki. Ustawa o rachunkowości nie przewiduje jednak możliwości sporządzania sprawozdań finansowych w innej walucie niż polski złoty. Gdyby Spółka mogła sporządzać sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej, wyniki działalności oraz kapitały własne mogłyby być inne.

w imieniu
Ernst & Young Audit sp. z o.o.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident


Jarosław Dac
biegły rewident
nr 10138

Warszawa, dnia 13 listopada 2012 roku

ERNST & YOUNG
AUDIT sp. z o.o.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa