

39 Noty objaśniające do rachunku przepływu środków pieniężnych

Środki pieniężne zawierają środki pieniężne w kasie i w banku a ich struktura na początek i koniec okresu przedstawiona jest w notcie 9 Not objaśniających do bilansu.

a) Podział działalności Spółki w rachunku przepływu środków pieniężnych

Sposób podziału działalności Spółki na działalność operacyjną, inwestycyjną oraz finansową przedstawiono poniżej:

- do działalności operacyjnej zalicza się transakcje i zdarzenia związane z podstawową działalnością Spółki, nie wymienione w działalności finansowej i inwestycyjnej tj. spłaty zobowiązań, wpływ gotówki w związku ze sprzedażą produktów i towarów, płatności podatku dochodowego;
- do działalności inwestycyjnej zalicza się głównie wpływy i wydatki związane z zakupem lub sprzedażą składników majątku trwałego oraz nabyciem lub sprzedażą udziałów, papierów wartościowych oraz pożyczek i odsetek;
- do działalności finansowej zalicza się głównie pozyskiwanie kapitału własnego i kapitałów obcych oraz jego zwrot i obsługę.

b) Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływu środków pieniężnych

Zobowiązania:	31.12.2012	31.12.2011
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań	(313.461)	144.667
Zmiana stanu zobowiązań długoterminowych z transakcji finansowych	308.809	(139.920)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z transakcji finansowych	23.301	(494)
Pozostałe zmiany	(676)	(951)
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływu środków pieniężnych	17.973	3.302

Rozliczenia międzyokresowe:	31.12.2012	31.12.2011
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych krótkoterminowych	(17.486)	15.521
Poniesione wydatki na nowe inwestycje	-	-
Odroczone koszty finansowe	-	-
Pozostałe zmiany	39	17
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływu środków pieniężnych	(17.525)	15.538

40 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.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Instrumenty finansowe

a) Zobowiązania finansowe oraz transakcje typu CIRS

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

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

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

Po zakończeniu oferty, Spółka przekonwertowała otrzymaną gotówkę na Euro oraz zabezpieczyła powstałe zobowiązanie zawierając walutową EUR-PLN transakcję swap na stopę procentową, w efekcie otrzymując zobowiązanie oprocentowane stałą stopą w wysokości 6,63% p.a.. Na dzień 31 grudnia 2012 roku płatności dokonywane były terminowo.

W październiku 2012 roku Spółka wykupiła obligacje o łącznej wartości 71.2 mln PLN oraz wyemitowała nową serię obligacji o łącznej wartości 205.8 mln PLN. Stopa oprocentowania obligacji bazuje na 6-M WIBOR powiększonym o marżę. Płatność odsetek będzie miała miejsce co 6 miesięcy od dnia emisji.

4 grudnia 2012 roku Spółka wykupiła obligacje o łącznej wartości 35.4 mln PLN oraz wyemitowała nową serię obligacji o łącznej wartości 88.40 mln PLN. Stopa oprocentowania obligacji bazuje na 6-M WIBOR powiększonym o marżę. Płatność odsetek będzie miała miejsce co 6 miesięcy od dnia emisji.

b) Pożyczki udzielone

Spółka w ramach Grupy Kapitałowej zawiera umowy pożyczek ze swoimi jednostkami zależnymi i stowarzyszonymi w celu finansowania projektów realizowanych przez spółki. Na mocy zawartych umów pomiędzy Spółką a jednostkami zależnymi oraz stowarzyszonymi Spółka udzieliła jednostkom od niej zależnym pożyczek w PLN oprocentowanych w roku 2012 na poziomie 3 miesięcznego Wiboru + 3% marży oraz w EUR oprocentowanych na poziomie 3 miesięcznego Euribor + 4,25% marży, odsetki naliczane są kwartalnie. Pożyczki mają charakter długoterminowy. Na mocy umów strony mogą przedłużyć okres spłaty pożyczek.

Na dzień bilansowy przypadający 31 grudnia 2012 roku pożyczki udzielone przez Spółkę nie były zabezpieczone na majątku jednostek zależnych.

Poniżej przedstawiono stan udzielonych pożyczek odpowiednio na 31 grudnia 2012 i 31 grudnia 2011 roku.

Aktywa finansowe	31.12.2012	31.12.2011
Stan na początek okresu	4.536.373	5.111.621
- zwiększenia	651.198	1.249.656
- objęcie udziałów	53.939	41.721
- udzielone pożyczki	385.228	673.612
- naliczone odsetki	212.031	205.113
- różnice kursowe	-	329.210
- zmniejszenia	(1.375.630)	(1.824.904)
- aktualizacja wartości	(256.930)	(928.796)
- spłacone odsetki	(77.632)	(63.935)
- różnice kursowe	(688.046)	(682.429)
- spłaty udzielonych pożyczek	(353.022)	(149.726)
Stan na koniec okresu	3.811.941	4.536.373

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

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

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko kredytowe

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

c) Zmiany instrumentów finansowych wg kategorii

Zmiany poszczególnych aktywów finansowych Globe Trade Centre S.A.

Poniżej przedstawiono odpisy aktualizujące aktywa finansowe Spółki:

Opis	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2012 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2012 roku	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2011 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2011 roku
Bilans otwarcia	3.656.080	313.624	4.338.509	166.969
- zwiększenia, w tym:	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	-	-	-	-
- zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-
- sprzedaż akcji	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	(521.441)	(116.633)	(682.429)	75.085
Bilans zamknięcia na dzień odpowiednio 31 grudnia 2012 i 31 grudnia 2011 roku	3.134.639	196.991	3.656.080	313.624
Ujęcie bilansowe	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	3.134.639	-	3.656.080	-
- w jednostkach powiązanych	3.134.639	-	3.656.080	-
- w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu transakcji finansowych	-	196.991	-	313.624

d) Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

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

e) Informacje na temat obciążenia ryzykiem stopy procentowej

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

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

f) Koszty finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia roku 2012 roku oraz porównywalnych danych finansowych za rok kończący się 31 grudnia 2011 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z zobowiązań finansowych.

Odsetki		Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności				
Dane za rok 2012	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3 - 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	Odsetki razem
Pozostałe odsetki	3	-	-	-	-	3
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	76.191	-	1.335	-	-	77.526
Dane za rok 2011						
Pozostałe odsetki	134	-	-	-	-	134
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	81.224	-	1.705	-	-	82.929

Na dzień 31 grudnia 2012 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 3.111 tys. złotych

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

g) Przychody finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z przychodów finansowych:

Odsetki		Odsetki naliczone niezrealizowane				
Dane za rok 2012	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	Odsetki razem
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	26.759	-	-	185.270	212.029	212.029
Pozostałe odsetki	2.849	618	-	-	618	3.467
Dane za rok 2011	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	Odsetki razem
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	24.117	-	-	181.088	205.205	205.205
Pozostałe odsetki	5.240	128	-	-	128	5.368

2. Dane dotyczące pozycji pozabilansowych

Gwarancje, poręczenia i inne zobowiązania warunkowe

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

Rodzaj zobowiązania	Wartość na dzień	
	31.12.2012	31.12.2011
Udzielone gwarancje i poręczenia na rzecz, w tym:	1.063.000	974.889
Jednostkom zależnym objętym konsolidacją	1.063.000	974.889
Jednostkom stowarzyszonym objętym konsolidacją	-	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
w tym sprawy sądowe:	-	-
Razem	1.063.000	974.889

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

3. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki.

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

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku Spółka nie posiada żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli.

5. Działalność zaniechana

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku Spółka nie zaniechała działalności, a także nie przewiduje zaniechania prowadzonej działalności w przyszłych okresach sprawozdawczych.

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

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku Spółka nie poniosła kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie. W roku obrotowym Spółka nie wytwarzała środków trwałych na własne potrzeby.

7. Nakłady inwestycyjne

Spółka ponosi nakłady inwestycyjne poprzez jednostki Grupy kapitałowej. Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku poprzez jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone Spółka posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z kontraktów dotyczących przyszłych projektów inwestycyjnych w wysokości odpowiednio 73,5 milionów zł (18 milionów euro) oraz 269 milionów zł (61 milionów euro). Poprzez jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone Spółka planuje w 2013 ponieść nakłady inwestycyjne w wysokości 60 mln euro.

8. Informacje o Grupie Kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi

8.1. Informacje o transakcjach Spółki

W roku 2012 oraz w roku 2011, za które sporządzono bieżące sprawozdanie finansowe, pomiędzy Spółką oraz podmiotami zależnymi wystąpiły transakcje polegające na przeniesieniu praw i zobowiązań opisane w nocie 12.

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

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku zarówno Spółka jak i żadna ze spółek zależnych nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych aniżeli rynkowe

8.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi oraz zależnymi objętymi konsolidacją

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązanymi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku.

	GTC Real Estate Holding B.V.	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	137	-	137
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	1.356	235	1.591
Sprzedaż	-	19.282	40	19.322
Odsetki – koszty finansowe	-	1.345	-	1.345
Dywidenda	-	107.608	-	107.608
Odsetki – przychody finansowe	-	212.029	-	212.029
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	7.726	18	7.744
Pożyczki udzielone	-	3.134.639	-	3.134.639
Pożyczki otrzymane	-	48.425	-	48.425

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

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

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

*) Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

(a) Podmioty zależne

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

	GTC Konstancja	GTC Karkonoska	CH Galeria Wilanów	GTC Galeria CTWA	
Zakupy	-	-	-	-	
Sprzedaż	1.836	25	389	2.897	
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	
Odsetki – przychody finansowe	7.075	4.617	325	5.975	
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	
Należności z wyjątkiem pożyczek	435	23	389	1.344	
Pożyczki udzielone	41.406	76.930	15.837	65.561	

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	GTC Topaz Office w likwidacji	GTC Francuska
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	729	735	1.108	-	1.821
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	5	-
Odsetki – przychody finansowe	-	1.609	1.030	-	6.996
Dywidenda	-	-	-	1.300	-
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	256	296	219	-	185
Pożyczki udzielone	-	19.118	6.439	-	115.823

	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz	GTC Ortal	Globis Wrocław	Diego
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	470	2.414	-	575	936
Odsetki – koszty finansowe	-	1.345	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	5.818	-	2.641
Dywidenda	2.500	10.000	-	3.300	-
Pożyczki otrzymane	-	48.425	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	94	758	-	214	307
Pożyczki udzielone	-	-	96.653	-	-

	GTC Satellite	GTC Ogrody Galileo	GTC Nefryt w likwidacji	GTC Com1	GTC UBP
Zakupy	137	-	-	-	-
Sprzedaż	1.570	25	-	59	1.427
Odsetki – koszty finansowe	-	-	5	-	-
Odsetki – przychody finansowe	1.592	3.402	-	138	6.170
Dywidenda	89.258	-	1.250	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	90	8	-	-	164
Pożyczki udzielone	-	60.079	-	2.517	132.669

	GTC Wilson Park	GTC Moderna	Epsilon Development w likwidacji	Alfa Development	GTC Courius
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	52	-
Sprzedaż	41	-	2	-	478
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	2.052	2.970	-	2	3.492
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	1	-	2	-	200
Pożyczki udzielone	37.356	51.157	-	100	18.454

	Delta Development w likwidacji	Omikron Development w likwidacji	Omega Development w likwidacji	Centrum Światowida	Mieszkania Światowida
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	267	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	-	10.465	215
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	2	-	1.592	-
Pożyczki udzielone	-	-	-	142.221	2.940

	Czech Republic	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Slovakia
Zakupy	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	1.304	-	-	-
Sprzedaż	452	7	364	7
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	4.514	4.062	28.421	8.815
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	44	6	325	-
Pożyczki udzielone	109.452	32.645	246.982	163.405

	GTC Hungary	GTC Croatia	GTC Romania	GTC Serbia	GTC Russia
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	46	87	298	217	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	24.536	17.569	39.776	12.959	4.793
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	5	185	579	3	-
Pożyczki udzielone	513.685	402.370	370.565	296.019	114.256

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym 2011 oraz stan rozrachunków na dzień bilansowy 31 grudnia 2011 roku były następujące:

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

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

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

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

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

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

	Mieszkania Światowida	Czech Republic	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Slovakia
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	514	6	298	6
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	56	5.173	3.590	27.761	9.635
Dywidenda	-	6.717	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	337	-
Pożyczki udzielone	2.875	134.787	34.784	313.272	176.831

	GTC Hungary	GTC Croatia	GTC Romania	GTC Serbia	GTC Russia
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	-
Sprzedaż	44	69	320	151	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	24.536	16.897	41.101	15.713	5.345
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	5	101	314	27	-
Pożyczki udzielone	513.849	393.531	650.052	345.274	122.585

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

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku Spółka nie zawarła żadnych umów, które nie zostały uwzględnione w bilansie.

10. Informacje o przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku oraz od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku Spółka nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć oraz nie posiadała wspólnych składników majątku trwałego, które nie podlegały konsolidacji.

11. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu

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

Grupa zatrudnionych	rok 2012	rok 2011
Księgowość i finanse	13	15
Administracja i zarządzanie	15	14
Dział inżynieryjny	6	6
Marketing i Dział prawny	16	16
Razem	50	52

Zatrudnienie w grupach zawodowych na koniec odpowiednio roku 2012 i 2011 kształtowało się następująco:

Grupa zatrudnionych	rok 2012	rok 2011
Księgowość i finanse	12	15
Administracja i zarządzanie	15	15
Dział inżynieryjny	5	6
Marketing i Dział prawny	14	17
Razem	46	53

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

Akcje fantomowe

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

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

Koszty rozpoznane w poszczególnych okresach zaprezentowane są poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	505	1.982
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	20.498	(13.504)
	21.003	(11.522)

Na 31 grudnia 2012 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Data wykonania praw (*)	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
Razem	8.407.110

Ceną wykonania wszystkich akcji fantomowych jest średnia 30-dniowa z co najmniej 10,00 zł / akcja, z zastrzeżeniem pewnych korekt. Na dzień 31 grudnia 2012 roku 4.403.324 akcji jest zablokowanych.

Spółka wykorzystuje model Whaley do kalkulacji wartości opcji na dzień przyznania. Przy wycenie Spółka wykorzystuje półroczny okres zmienności (ang. volatility).

Na dzień 31 grudnia 2012 roku średnia wartość godziwa opcji wynosiła 3,7 złotych (0,9 euro) za opcję (2011: 5,3 złote (1,2 euro)).

Wynagrodzenie członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2012, wyniosło odpowiednio 26,4 mln złotych (6,3 mln euro) (kwota 13 mln złotych (3,1 mln euro) dotyczy emerytowanego kluczowego personelu) oraz 1.040.998 akcji fantomowych. Wynagrodzenie członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku wyniosło odpowiednio 20,4 mln zł (5 mln euro) i 1.155.528 akcji fantomowych.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2012 roku, oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku nie było pożyczek udzielonych członkom Zarządu Spółki. Zobowiązania Spółki wobec członków Zarządu i Rady Nadzorczej opisano w nocie 12 niniejszych dodatkowych not objaśniających.

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

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące okresów ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

15. Wydarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

W dniu 28 lutego 2013 roku Spółka podpisała ostateczną umowę sprzedaży budynku Platinum V. W tym samym dniu, spółka w pełni spłaciła pożyczkę związaną z tym składnikiem aktywów.

Za wyjątkiem powyższych informacji nie wystąpiły żadne istotne wydarzenia nie ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

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

Na dzień 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiły różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu finansowym a danymi porównywalnymi.

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

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

18. Korekty błędów podstawowych

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

19. Korekty inflacyjne

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

20. Niepewność kontynuowania działalności

Szczegółowe informacje dotyczące założenia kontynuacji działalności przez Spółkę zostały przedstawione w notcie 7 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

21. Połączenie jednostek

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku Spółka nie dokonała połączenia z żadną ze swoich spółek zależnych oraz żadnym innym podmiotem.

22. Dzień bilansowy

Dniem bilansowym, na który sporządzono sprawozdanie finansowe Spółki jest 31 grudnia 2012 roku.

23. Inne informacje

W dniu 29 marca 2012 r. Spółka nabyła, poprzez swoją jednostkę zależną, 49,9% udziałów niekontrolujących w Sasad Resort Ltd. i Sasad II Ltd. od udziałowców mniejszościowych za cenę 8 złotych (2 euro).

W czerwcu 2012 r. Spółka zakończyła z sukcesem emisję 100 mln akcji o łącznej wartości 428,3 mln złotych (100,2 mln euro) (wartość netto po pomniejszeniu o koszty emisji w wysokości 16,7 mln złotych (4 mln euro)). Nowe akcje zostały zarejestrowane w KRS w sierpniu 2012 roku.

W czerwcu 2012 r. dwie jednostki zależne od Spółki podpisały 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 (tj. budynki od I do V).

Dnia 31 października 2012 r. dwie jednostki zależne od Spółki podpisały ostateczne umowy sprzedaży dotyczące sprzedaży projektu Platinum Business Park (tj. budynki od I do IV). Całkowita cena wynosiła 571 milionów PLN (138,8 miliona euro). Tego samego dnia, jednostki zależne w całości spłaciły kredyty oraz inne zobowiązania dotyczące tych aktywów.

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.

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 oraz 4 grudnia 2012 roku Spółka wyemitowała nowe obligacje niezabezpieczone, które zastąpiły dotychczas istniejące obligacje, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 294,2 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 106,6 miliona PLN za około 98% ich wartości nominalnej. Nowe obligacje są notowane na rynku Catalyst od 1 lutego 2013 roku.

Dnia 24 grudnia 2012 roku jednostka zależna od Spółki podpisała finalną umowę 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, jednostka zależna nabyła udział mniejszościowy w NCC w zamian za kwotę 1 euro.

24. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

Dnia 4 stycznia 2013 r. Spółka zawarła umowę z Ernst & Young Audit Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 (00-124 Warszawa), na wykonanie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 r.

Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych przez Ernst & Young oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2012 r. i 31 grudnia 2011 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
	PLN	PLN
Za badanie i przegląd sprawozdań finansowych	635	748
Usługi doradztwa podatkowego i inne usługi doradcze	104	160
Razem	739	908

25. Inne oświadczenia

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki w dniu 8 marca 2013 roku.