

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA OKRESY TRZECH I SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONE 30 CZERWCA 2013**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 20 sierpnia 2013 r.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA OKRESY TRZECH I SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONE 30 CZERWCA 2013**

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.....	6
Punkt 4. Główne wydarzenia	6
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	7
Punkt 5.1. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalność Grupy	7
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	9
Punkt 5.3. Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	10
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej	10
Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej	10
Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.	10
Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat	11
Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. z tym samym okresem roku 2012.....	13
Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. z tym samym okresem roku 2012.....	14
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	16
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	16
Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych.....	16
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	17
Punkt 6. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	17
Punkt 7. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowych poza Grupą i ich metody finansowania.....	18
Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym	18
Punkt 9. Akcje i prawa do akcji GTC będące w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A..	18
Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	20
Punkt 11. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania 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 12. Główne czynniki ryzyka	20

Punkt 1. Wprowadzenie

Grupa GTC powstała w 1994 r. i jest wiodącym deweloperem na rynku nieruchomości komercyjnych w regionie CEE i SEE. Obecnie działa w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Czechach, Rosji, na Słowacji, Węgrzech i Ukrainie.

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.

Od powstania Grupa wybudowała około 950 tys. m kw. NRA powierzchni komercyjnej (biurowej i handlowej) i około 300 tys. m kw. powierzchni mieszkalnej. Grupa sprzedała około 314 tys. m kw. NRA ukończonych nieruchomości komercyjnych i około 242 tys. m kw. powierzchni mieszkalnej.

Na dzień 30 czerwca 2013 r. portfel Grupy w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Słowacji, Rosji obejmuje następujące nieruchomości:

- ukończone nieruchomości komercyjne o łącznej NRA wynoszącej około 613 tys. m kw. (576 tys. m kw, NRA bez Galleri Pietra Neamt oraz Galleri Buzau), z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi 559 tys. m kw, NRA (522 tys. m kw. NRA bez Galleri Pietra Neamt oraz Galleri Buzau);
- wybudowane mieszkania i domy o łącznej powierzchni mieszkalnej 58 tys. m kw.; oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o szacunkowej powierzchni około 1,1 miliona m kw. i pod zabudowę mieszkaniową o szacunkowej powierzchni około 615 tys. m kw.

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

Nieruchomości komercyjne Grupy obejmują nieruchomości biurowe oraz handlowe, które stanowią około 74% całkowitej wartości księgowej portfela Grupy na dzień 30 czerwca 2013 r. Ukończone nieruchomości Grupy na trzech największych rynkach, tj. w Polsce, Rumunii i Chorwacji stanowią odpowiednio 42%, 15% i 13% 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 lub Grupy Kapitałowej 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; "Obligacje", "Istniejące Obligacje" odnoszą się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. w 2007 r. i 2008 r. oraz obligacji 2012 r., które wprowadzono na rynek alternatywny w grudniu 2012 r. i styczniu 2013 r. odpowiednio pod kodami PLGTC0000144 i PLGTC0000151; "Raport" odnosi się do Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej przygotowanego zgodnie z art. 90 Pk 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.; „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” „NLA”, „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 generują 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 dokumencie, 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

Poniższa tabela przedstawia wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okresy 3 i 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2013 r. i 2012 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane razem z Punktem 5 "Omówienie danych operacyjnych i finansowych" oraz ze śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF pochodzące ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 roku 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 czerwca				Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca			
	2013		2012		2013		2012	
(w tys.)	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników								
Przychody operacyjne	136.390	32.461	159.623	37.499	274.410	65.670	314.058	73.984
Koszty operacyjne	(47.985)	(11.419)	(55.056)	(12.931)	(97.713)	(23.384)	(112.652)	(26.538)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	88.405	21.042	104.567	24.568	176.697	42.286	201.406	47.446
Koszty sprzedaży	(3.559)	(847)	(5.506)	(1.292)	(7.058)	(1.689)	(12.981)	(3.058)
Koszty administracyjne	(16.270)	(3.891)	(21.307)	(5.007)	(18.315)	(4.383)	(39.440)	(9.291)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości inwestycyjnych projektów mieszkaniowych	(196.475)	(44.491)	(52.168)	(12.297)	(302.870)	(69.960)	(42.409)	(9.952)
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych	(10.956)	(2.621)	(19.445)	(4.579)	(11.725)	(2.806)	(21.951)	(5.171)
Koszty finansowe netto	(49.916)	(11.871)	(65.793)	(15.453)	(107.420)	(25.707)	(134.404)	(31.662)
Zysk/(strata) netto	(213.609)	(48.226)	(90.954)	(21.451)	(323.162)	(74.418)	(78.318)	(18.399)

Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	(0,59)	(0,13)	(0,25)	(0,06)	(0,88)	(0,20)	(0,15)	(0,03)
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	319.372.990	319.372.990	219.372.990	219.372.990	319.372.990	319.372.990	219.372.990	219.372.990

Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-	-	138.098	33.048	147.239	34.705
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-	(61.623)	(14.840)	(131.568)	(30.994)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	(665.795)	(158.811)	264.089	(61.582)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku/okresu zgodnie ze śródrocznym skróconym sprawozdaniem z sytuacji finansowej	-	-	372.229	85.981	882.174	207.020

Skonsolidowany bilans (w tys.)	Na dzień 30 czerwca 2012 r.		Na dzień 31 grudnia 2012r.		Na dzień 30 czerwca 2012 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Nieruchomości inwestycyjne	6.778.237	1.565.702	6.597.312	1.613.745	7.203.651	1.690.482
Zapasy	231.023	53.364	334.889	81.916	419.116	98.354
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	372.229	85.981	931.689	227.897	882.174	207.020
Aktywa łącznie	8.285.581	1.913.883	8.801.337	2.152.864	10.163.034	2.384.961
Zobowiązania długoterminowe	4.195.238	969.056	4.430.316	1.083.684	5.013.372	1.176.489
Zobowiązania krótkoterminowe	1.177.090	271.895	1.342.768	328.449	1.671.852	392.333
Kapitał własny	2.913.253	672.932	3.028.253	740.731	3.477.810	816.139
Kapitał podstawowy	31.937	7.082	31.937	7.082	21.937	4.741

Punkt . 3. Prezentacja Grupy

Punkt . 3.1. Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 30 czerwca 2013 r. jest przedstawiona w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. w Nocie 5 *Inwestycje w podmiotach zależnych, stowarzyszonych i joint-ventures*.

Punkt . 3.2. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy

Nie zaszły żadne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą

Punkt 4. Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r.:

- W dniu 28 lutego 2013 r. Grupa (poprzez spółkę zależną Diego Sp. z o.o.) podpisała Umowę Sprzedaży z Calobra Investments Sp. z o.o. („Calobra”), spółką z grupy Allianz Real Estate, dotyczącą sprzedaży nieruchomości Platinum Business Park V przy ul. Domaniewskiej w Warszawie.
- W dniu 12 marca 2013 r. Izba Deputowanych Rumunii wydała decyzję, na mocy której nie będzie możliwe przeznaczenie gruntów zaklasyfikowanych jako tereny zielone na żaden inny cel. Obowiązujące obecnie przepisy prawa nie pozwalają Grupie GTC na realizację projektu na działce znajdującej się w Bukareszcie, która była

przeznaczona pod budowę centrum handlowego (Galeria Bukareszt), a która jest obecnie zaklasyfikowana jako tereny zielone. W związku z tym Spółka rozpoznała stratę z tytułu utraty wartości tej nieruchomości w kwocie 63.100 zł (15.100 EUR). Wartość odzyskiwalna powyższych terenów zielonych odzwierciedla przede wszystkim wartość spodziewanego przyszłego odszkodowania w związku z wywłaszczeniem nieruchomości, przy założeniu, że przeciętny uczestnik rynku jest skłonny zapłacić tę kwotę za działkę na podstawie spodziewanego przyszłego odszkodowania w związku z wywłaszczeniem nieruchomości.

- W dniu 6 maja 2013 r. Grupa podpisała z Heitman International LLC działającym w imieniu funduszu nieruchomościowego HEPP IV niezobowiązujące ramowe warunki transakcji sprzedaży galerii handlowej Galeria Jurajska w Częstochowie po cenie opartej o bieżącą stopę kapitalizacji. Potencjalne zakończenie transakcji uzależnione jest od zakończenia procesu due diligence i negocjacji.
- W dniu 29 maja 2013 r. Alain Ickovics złożył rezygnację z dniem 31 maja 2013 r. z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki. Alain Ickovics pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki od dnia 1 czerwca 2013 r.
- W maju 2013 r. Spółka spłaciła obligacje na kwotę 325.000 złotych (77.700 EUR) i powiązane instrumenty hedgingowe na kwotę 85.300 złotych (19.600 EUR).

Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

Punkt 5.1 Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalność Grupy

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy za rok 2012 zostały omówione poniżej. Zarząd jest zdania, że czynniki te miały wpływ na działalność, wyniki operacyjne i finansowe oraz sytuację finansową Grupy.

Grupa uważa, że następujące czynniki i główne trendy rynkowe znacząco wpłynęły na wyniki działalności Grupy w okresach objętych prezentacją i Grupa spodziewa się, że poniższe czynniki i trendy będą w dalszym ciągu wywierały istotny wpływ na wyniki działalności Grupy w przyszłości.

Sytuacja gospodarcza w regionach CEE i SEE

Grupa prowadzi całą swoją działalność w krajach regionów CEE i SEE. Cykliczne wydarzenia gospodarcze w Polsce, Rumunii, Węgrzech, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Słowacji i innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność a które są poza kontrolą Grupy, takie jak wzrost gospodarczy, stopa bezrobocia, trendy cenowe i poziom stóp procentowych, mają istotny wpływ na poziom przychodów z wynajmu, możliwości sprzedaży nieruchomości, możliwości zakupów, ceny zakupu i wycenę nieruchomości. Co do zasady, popyt na nieruchomości ma tendencję wzrostową, gdy stopy procentowe są niskie, a finansowanie jest łatwo dostępne, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejących inwestycji portfelowych Grupy. Niekorzystne warunki ekonomiczne, czy nawet recesja, mogą jednak mieć negatywny wpływ na popyt na nieruchomości lub ich części bez względu na niski poziom stóp procentowych. Z drugiej strony, rosnący poziom stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na wycenę nieruchomości Grupy, co może skutkować koniecznością dokonania przez Grupę odpisów z aktualizacji wyceny, co wpłynęłoby negatywnie na jej przychody. Podwyżki stóp procentowych również wpływają na wzrost kosztów refinansowania Grupy.

Ostatni kryzys finansowy wywarł i nadal wywiera wpływ na gospodarkę krajów regionów CEE i SEE, a tym samym wpływa na działalność Grupy. W szczególności, globalny kryzys finansowy doprowadził do zakłóceń na krajowych i międzynarodowych rynkach kapitałowych, co spowodowało zmniejszenie płynności i wzrost premii za ryzyko kredytowe dla niektórych uczestników rynku, skutkując zmniejszeniem dostępnego finansowania lub „kryzysem kredytowym”, jak również kryzysem zadłużenia strefy euro. Firmy zlokalizowane w krajach CEE i SEE były szczególnie wrażliwe na tego typu zakłócenia i zmniejszenie dostępności kredytów lub wzrost kosztów finansowania. W rezultacie, wiele spółek prowadzących działalność w tych krajach doświadczyło trudności finansowych. Podobnie, w wielu przypadkach, finanse publiczne tych krajów ucierpiały na skutek spowolnienia gospodarczego i spadku popytu na ich obligacje. Wpływ światowego kryzysu gospodarczego i finansowego na działalność Grupy w 2013 r. i w latach poprzednich potwierdza narażenie Grupy na ryzyko wynikające z ogólnych trendów gospodarczych.

Podobnie w wielu przypadkach, finanse publiczne państw dotkniętych zaburzeniami na rynkach finansowych znalazły się pod wpływem spowolnienia gospodarczego i spadku popytu na obligacje rządowe. W skutek tego, refinansowanie zadłużenia stało się trudne (dla państw takich jak na przykład Irlandia, Włochy, Portugalia i Hiszpania) lub niemożliwe (jak to miało miejsce w Grecji) dla rządów tych państw bez pomocy osób trzecich, co zostało uznane za kryzys zadłużenia państw strefy euro. W rezultacie, niektóre kraje, w których Grupa prowadzi działalność, w tym Rumunia i Bułgaria, zostały poważnie dotknięte przez zmniejszenie wymiany handlowej ze swoimi tradycyjnymi partnerami, takimi jak Włochy i Grecja. Wpływ światowego kryzysu gospodarczego i finansowego, a także kryzys zadłużenia w strefie euro na działalność Grupy w latach zakończonych 31 grudnia 2009 r., 2010 r., 2011 r., 2012 r. jak również w pierwszej połowie 2013 r. podkreśla podatność Grupy na skutki ogólnych trendów gospodarczych. Grupa odnotowała znaczną stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych i spadku wartości projektów mieszkaniowych w latach zakończonych 31 grudnia 2009 r., 2011 r. i 2012 r. wynoszącą 2.467.763 zł oraz stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych i spadku wartości projektów mieszkaniowych w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r. wynoszącą 302.870 zł. Spadek wartości

nieruchomości inwestycyjnych wynikający z przeszacowania był skutkiem obniżenia rzeczywistych i oczekiwanych poziomów czynszów w niektórych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, zwłaszcza w Rumunii i Bułgarii a także niewielkiego wzrostu stóp kapitalizacji w Rumunii, Węgrzech, Chorwacji, Bułgarii. I Polsce Spadek wartości banku działek mieszkaniowych był wynikiem zawieszenia lub odroczenia realizacji niektórych projektów.

Rynek nieruchomości w regionach CEE i SEE

Grupa uzyskuje większość przychodów operacyjnych z tytułu działalności w zakresie najmu, w tym przychody z czynszu i usług. Za lata zakończone odpowiednio 31 grudnia 2011 r. i 2012 r., Grupa uzyskała 65% i 67% swoich przychodów z działalności operacyjnej w formie przychodów z najmu, które w dużej mierze zależą od stawki czynszu za m kw. i stopnia wynajęcia powierzchni. Wysokość czynszów którą Grupa może pobierać w dużej mierze zależy od lokalizacji i stanu nieruchomości i pozostaje pod wpływem lokalnych trendów rynkowych oraz stanu gospodarki lokalnej. Przychody Grupy z najmu są szczególnie wrażliwe na podaż nowych powierzchni na wynajem, zmiany w poziomie niewynajętych powierzchni oraz zdolności Grupy do wprowadzania podwyżek czynszów. Przychody z najmu są także uzależnione od okresu zakończenia przez Grupę projektów inwestycyjnych, jak również od jej zdolności do wynajęcia ukończonych budynków przy korzystnych poziomach czynszów. Ponadto za lata zakończone 31 grudnia 2011 r. i 2012 r. Grupa uzyskała odpowiednio 18,8% i 20,2% swoich przychodów z działalności operacyjnej, takiej jak przychody z usług, co odzwierciedla część kosztów, które Grupa przenosi na swoich najemców. Zdecydowana większość umów najmu Grupy jest zawierana w Euro i zawierają one zapisy, które przewidują pełną indeksację czynszu do indeksu EICP (Europejski Indeks Cen Konsumpcyjnych), kiedy umowa najmu jest zawierana w euro. Kiedy umowa najmu zostaje zawarta w innej walucie, jest ona zazwyczaj związana z indeksem cen konsumpcyjnych w danym kraju waluty.

Co więcej, do pewnego stopnia, wyniki operacyjne Grupy zależą od jej zdolności do sprzedaży nieruchomości mieszkalnych. Podaż nowych mieszkań na rynkach na których działa Grupa, oraz popyt na nie, wpływa na ceny mieszkań. Popyt na nieruchomości mieszkaniowe podlega dodatkowo wpływowi zmian stóp procentowych, dostępności kredytu i stanu rynku hipotecznego w ogóle. Na przykład, przychody Grupy ze sprzedaży nieruchomości mieszkalnych sukcesywnie zmniejszały się w ciągu lat zakończonych 31 grudnia 2011 r. i 2012 r. z powodu spowolnienia sprzedaży nieruchomości mieszkalnych połączonych ze zwiększeniem obniżek, które musiały zostać udzielone nabywcom mieszkań przez Grupę w celu zachęcenia ich do kupna.

Wycena nieruchomości

Wyniki Grupy są w znacznym stopniu uzależnione od wahań wartości aktywów na rynkach nieruchomości. Grupa dokonuje wyceny swoich nieruchomości inwestycyjnych co najmniej dwa razy w roku. Wszelkie zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej jest następnie ujmowana jako zysk lub strata w rachunku zysków i strat.

Dwa istotne czynniki wpływają na wycenę nieruchomości Grupy. Pierwszy z nich to przepływy pieniężne wynikające z działalności operacyjnej a drugi to stopy dyskontowe i stopy kapitalizacji, które wynikają z oprocentowania na rynku oraz premii za ryzyko stosowanej do działalności Grupy. Przepływy pieniężne wynikające z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżącego dochodu brutto z wynajmu za metr kwadratowy, tendencji wskaźnika niewynajętych powierzchni, całkowitego rozmiaru portfela, kosztów utrzymania i administracyjnych oraz kosztów operacyjnych. Stopa kapitalizacji i stopa dyskontowych są pod wpływem poziomu stóp procentowych oraz premii za ryzyko. Kiedy stopy dyskontowe i stopy kapitalizacji wzrastają, wartość rynkowa spada i na odwrót. Nawet drobne zmiany w jednym lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczący wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy oraz na wyniki jej działalności. Co więcej, wycena banku ziemi Grupy jest dodatkowo uzależniona od prawa do zabudowy i oczekiwanego terminu realizacji projektu.

Grupa uznała zysk z aktualizacji wyceny w wysokości 184.819 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2010 r. i jednocześnie poniosła straty z aktualizacji wyceny w wysokości 1.290.278 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2011 r. jak również straty z aktualizacji wyceny w wysokości 468.757 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2012 i straty z aktualizacji wyceny w wysokości 302.870 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r. Głównymi czynnikami wpływającymi na wycenę nieruchomości Grupy pomiędzy styczniem 2011 r., a 30 czerwca 2013 r. były spadek czynszów, oczekiwane wartości czynszów i wzrost stóp kapitalizacji, przede wszystkim w Bułgarii, Rumunii, Chorwacji i na Węgrzech głównie w odniesieniu do inwestycyjnych nieruchomości handlowych Grupy.

Praktycznie wszystkie kredyty Grupy, a także obligacje wyemitowane przez Spółkę, mają zmienną stopę procentową, opartą w głównej mierze o EURIBOR (choć wyemitowane obligacje są denominowane w złotych a ich oprocentowanie jest oparte o WIBOR, zawarte zostały transakcje swap, które skutecznie przekształcają to zadłużenie w euro o stałej stopie procentowej). Około 44% kredytów zaciągniętych przez Grupę jest zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone. Podwyżki stóp procentowych na ogół skutkują zwiększeniem kosztów finansowania Grupy. Ponadto popyt na nieruchomości inwestycyjne wykazuje na ogół tendencję do wzrostu gdy stopy procentowe są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego portfela inwestycyjnego Grupy. Odwrotnie, wyższe stopy procentowe zazwyczaj wykazują negatywny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do uznania utraty wartości z wyceny, co ma negatywny wpływ

na dochód Grupy. Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane przez Grupę w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej są rejestrowane jako niezależne transakcje a nie jako transakcje hedgingowe.

Historycznie rzecz ujmując, stawki EURIBOR wykazywały znaczną zmienność, sięgającą od 2,859% na 2 stycznia 2009 r., do 0,7% na 4 stycznia 2010 r., 1,001% na dzień 3 stycznia 2011 r. do 1,343% na dzień 2 stycznia 2012 r. oraz 0,188% na dzień 2 stycznia 2013 r.

Wpływ zmian kursów walutowych

Choć za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. i okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. większość przychodów i kosztów Grupy została uzyskana lub poniesiona w euro a kursy walut lokalnych wobec euro w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, są ważnym czynnikiem, ponieważ pozyskane finansowanie może być denominowane w euro lub walutach lokalnych. Grupa publikuje swoje sprawozdania finansowe w euro, jednak jej działania są prowadzone lokalnie w Polsce, Rumunii, Węgrzech, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Słowacji i na innych rynkach. Grupa otrzymuje większość swoich przychodów z najmu w euro, jednak otrzymuje też pewną część przychodów (w tym wpływy ze sprzedaży nieruchomości mieszkalnych i ponosi większość swoich kosztów (w tym zdecydowaną większość kosztów sprzedaży oraz wydatków administracyjnych) w walutach lokalnych, w tym polski złoty, bułgarska lewa, czeska korona, chorwacka kuna, węgierski forint i rumuński lej lub serbski dinar. Kurs wymiany walut lokalnych do euro podlegał historycznym zmianom. W rezultacie, koszt takiego podatku dochodowego pozostaje i może nadal w dużym stopniu pozostawać pod wpływem zmian kursów walutowych. Grupa publikuje swoje sprawozdania finansowe w euro.

Grupa stara się zabezpieczyć swoją ekspozycję na ryzyko walutowe poprzez, między innymi, pozyskiwanie finansowania denominowanego w walucie, w której denominowany jest czynsz dla danej nieruchomości.

Dostępność finansowania

Na rynkach CEE i SEE, spółki z sektora budowlanego i nieruchomości, w tym spółki Grupy, z reguły finansują swoje projekty inwestycyjne ze środków pochodzących z kredytów bankowych, pożyczek udzielonych przez swoje spółki holdingowe lub poprzez emisji dłużnych papierów wartościowych. Dostępność i koszty pozyskiwania finansowania mają istotne znaczenie dla realizacji projektów Grupy oraz dla perspektyw rozwoju Grupy, jak również dla jej zdolności do spłaty obecnego zagrożenia. Poza tym, dostępność i koszty finansowania mogą wpływać na dynamikę sprzedaży Grupy i zysk netto Grupy.

W przeszłości główne źródła finansowania podstawowej działalności Grupy stanowiły kredyty bankowe oraz środki z obligacji wyemitowanych przez Spółkę. Ograniczona dostępność finansowania w latach zakończonych 31 grudnia 2011 r. i 2012 r., będące skutkiem kryzysu finansowego, nie miało istotnego wpływu na realizację projektów inwestycyjnych Grupy, dzięki skutecznemu pozyskaniu finansowania dłużnego wymaganego dla potrzeb inwestycyjnych projektów na danym etapie budowy we wspomnianym okresie.

Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

W dniu 31 października 2012 r. Grupa (poprzez dwie spółki zależne: GTC Satellite sp. z o.o. oraz Diego sp. z o.o.), podpisała Umowy Sprzedaży z Calobra Investments Sp. z o.o. („Calobra”), spółką z grupy Allianz Real Estate, dotyczące sprzedaży nieruchomości Platinum Business Park przy ul. Domaniewskiej w Warszawie, obejmującej łącznie budynki Platinum od I do IV oraz grunt, na którym są posadowione. Dodatkowo Grupa podpisała przedwstępna umowę sprzedaży piątego budynku, która została sfinalizowana po dacie bilansowej.

W dniu 28 lutego 2013 r. Grupa (poprzez spółkę zależną: Diego sp. z o.o.), podpisała Umowę Sprzedaży z Calobra Investments Sp. z o.o. („Calobra”), spółką z grupy Allianz Real Estate, dotyczącą sprzedaży nieruchomości Platinum Business Park V przy ul. Domaniewskiej w Warszawie.

W dniu 12 marca 2013 r. Izba Deputowanych Rumunii wydała decyzję, na mocy której nie będzie możliwe przeznaczenie gruntów zaklasyfikowanych jako tereny zielone na żaden inny cel. Obowiązujące obecnie przepisy prawa nie pozwalają Grupie GTC na realizację projektu na działce znajdującej się w Bukareszcie, która była przeznaczona pod budowę centrum handlowego (Galeria Bukareszt), a która jest obecnie zaklasyfikowana jako tereny zielone. W związku z tym Grupa rozpoznała stratę z tytułu utraty wartości tej nieruchomości w kwocie 63.100 zł (15.100 EUR). Wartość odzyskiwalna powyższych terenów zielonych odzwierciedla przede wszystkim wartość spodziewanego przyszłego odszkodowania w związku z wywłaszczeniem nieruchomości, przy założeniu, że przeciętny uczestnik rynku jest skłonny zapłacić tę kwotę za działkę na podstawie spodziewanego przyszłego odszkodowania w związku z wywłaszczeniem nieruchomości.

W maju 2013 r. Spółka spłaciła obligacje na kwotę 325.000 złotych (77.700 EUR) i powiązane instrumenty hedgingowe na kwotę 85.300 złotych (19.600 EUR).

Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognozy na pierwsze półrocze/pełen rok finansowy 2013 r.

Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne będące własnością Grupy obejmują powierzchnie biurowe i handlowe, w tym nieruchomości w budowie. Nieruchomości inwestycyjne mogą być podzielone na: (i) ukończone nieruchomości inwestycyjne; (ii) nieruchomości inwestycyjne w budowie prezentowane według wartości godziwej; oraz (iii) nieruchomości inwestycyjne w budowie prezentowane według ceny nabycia.

Zasób działek mieszkaniowych

Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe jako aktywa obrotowe lub aktywa trwałe według etapu ich zagospodarowania w ramach cyklu operacyjnego firmy. Normalny cykl operacyjny w większości przypadków przypada na okres od jednego do pięciu lat. Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe, których rozpoczęcie zagospodarowania jest planowane na co najmniej rok po dniu bilansowym, jako zasób działek mieszkaniowych, który jest częścią jej aktywów trwałych.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozpoznawane metodą praw własności. Inwestycja jest ujmowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według kosztu powiększonego o zmiany w udziale Grupy w aktywach netto jednostki stowarzyszonej, mające miejsce po zakupie.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Aktywa przeznaczone do sprzedaży obejmują powierzchnie biurowe lub powierzchnie handlowe, które są przeznaczone do sprzedaży.

Zapasy

Zapasy dotyczą projektów mieszkaniowych w budowie i są przedstawiane według niższego z: kosztów i wartości realizowanej netto. Koszty związane z budową projektu są ujęte w zapasach.

Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe jako aktywa obrotowe lub aktywa trwałe według etapu ich zagospodarowania w ramach cyklu operacyjnego firmy. Normalny cykl operacyjny w większości przypadków mieści się w okresie od jednego do pięciu lat. Aktywne projekty mieszkaniowe zalicza się do zapasów obrotowych.

Lokaty krótkoterminowe

Depozyty krótko- i długoterminowe mogą być wykorzystywane jedynie do pewnych działań operacyjnych, zgodnie z postanowieniami zawartymi w ich umowach.

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne obejmują instrumenty posiadane przez Grupę w celu zabezpieczenia ryzyka związanego z wahaniami stóp procentowych i kursów walutowych. W odniesieniu do instrumentów zakwalifikowanych jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych, część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, która zostanie uznana za efektywne zabezpieczenie, ujmuje się bezpośrednio w innych całkowitych przychodach a nieefektywną część ujmuje się w zysku lub stracie netto. Klasyfikacja zabezpieczeń w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zależy od ich dojrzałości. W przypadku instrumentów pochodnych, które nie kwalifikują się do rachunkowości zabezpieczeń, wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej są ujmowane bezpośrednio w zysku lub stracie netto za dany rok. Wartość godziwa kontraktów na swapy procentowe *interest rate swaps* jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej dla podobnych instrumentów.

Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.

Wartość aktywów ogółem spadła o 515.756 zł i wyniosła 8.285.581 zł na dzień 30 czerwca 2013 r. w porównaniu do 8.801.337 zł na dzień 31 grudnia 2012 r. Spadek ten był spowodowany głównie sprzedażą budynku Platinum Business Park V, oddłużaniem Grupy oraz spadkiem wartości aktywów. Spadek wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży o 170.067 zł w połączeniu ze spadkiem wartości aktywów obrotowych o 644.162 zł, wynikającym głównie ze spadku środków pieniężnych, został częściowo skompensowany wzrostem wartości aktywów trwałych o 298.473 zł.

Aktywa

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 180,925 zł do 6.778.237 zł na dzień 30 czerwca 2013 r. w porównaniu do 6.597.312 zł na dzień 31 grudnia 2012 r. Wzrost ten wynika głównie z rozpoznania różnic kursowych z przeliczenia w kwocie 389.697 zł oraz skapitalizowania wydatków w wysokości 51.928 zł oraz przeklasyfikowania z aktywów przeznaczonych na sprzedaż kwoty 33.919 zł odzwierciedlających wartość Galleri Pietra Neamt i Galleri Buzau, co zostało częściowo skompensowane utratą wartości nieruchomości w kwocie 63.100 zł w następstwie zmiany planu zagospodarowania dla obszaru obejmującego działkę pod budowę Galleri Bucharest, oraz aktualizacją wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 231.519 zł wynikającej ze wzrostu stóp kapitalizacji na rynku biurowym w Bukareszcie, które pochodzą głównie ze spadku oczekiwanych czynszu za najem w sektorze handlowym w Rumunii, Bułgarii oraz na Węgrzech jak również w wyniku spadku stawek czynszu za nowy najem na rynku biurowym w Polsce i na Węgrzech oraz umiarkowanej zmiany stóp kapitalizacji („yield”) w Polsce. Spadek ten został częściowo skompensowany wzrostem w kwocie 51.928 zł związanym z ulepszeniem istniejących nieruchomości oraz przeklasyfikowaniem z aktywów przeznaczonych na sprzedaż kwoty 33.919 zł, na skutek anulowania sprzedaży Galleri Pietra Neamt, Galleri Buzau i działki w Konstancinie

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wzrosła o 4.464 zł do 639.115 zł na dzień 30 czerwca 2013 r. w porównaniu do 634.247 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., głównie w wyniku rozpoznania różnic kursowych z przeliczeń co zostało częściowo skompensowane sprzedażą apartamentów w kwocie 25.552 zł.

Wartość aktywów przeznaczonych na sprzedaż spadła o 170.067 zł do 3.489 zł na dzień 30 czerwca 2013 r. w porównaniu do 173.556 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., co było głównie spowodowane sprzedażą Platinum Business Park V w dniu 28 lutego 2013 r. oraz przeklasyfikowaniem Galleri Pietra Neamt, Galleri Buzau i działki w Konstancinie do nieruchomości inwestycyjnych.

Wartość środków pieniężnych spadła o 559.460 zł do 372,229 zł na dzień 30 czerwca 2013 r. w porównaniu do 931.689 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., głównie w wyniku spłaty zadłużenia obligacji zapadających w maju 2013 r., zapłaty podatku VAT ze sprzedaży Platinum Bussines Park I-IV pod koniec 2012 r. oraz inwestycji w nieruchomości, częściowo zrównoważone przez przychody netto ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (Platinum Bussines Park V).

Pasywa

Wartość kredytów i obligacji spadła o 242.064 zł do 4.410.511 zł na dzień 30 czerwca 2013 r. w porównaniu do 4.652.575 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., głównie w wyniku spłaty obligacji zapadających w maju 2013 r. oraz spłaty kredytu dotyczącego Platinum Business Park V w następstwie sprzedaży nieruchomości, co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi z przeliczeń.

Wartość zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków spadła o 135.390 zł do 5.784 zł na dzień 30 czerwca 2013 r. w porównaniu do 141.174 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., głównie w wyniku zapłaty podatku VAT od sprzedaży pod koniec 2012 r. Platinum Business Park I-IV.

Kapitał własny

Kapitały spadły o 115.000 zł do 2.913.253 zł na dzień 30 czerwca 2013 r. w porównaniu do 3.028.253 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., głównie w wyniku rozpoznania straty za pierwszy półrocze 2013 r., co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi z przeliczeń.

Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej obejmują:

- przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych, który składa się z comiesięcznych płatności czynszu płaconego przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy dla powierzchni biurowych lub handlowych wynajmowanych tym najemcom. Przychody z najmu są ujmowane jako przychód przez okres najmu;
- przychody z tytułu usług, które obejmują opłaty ponoszone przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy na pokrycie kosztów usług świadczonych przez Grupę w odniesieniu do ich najmu; oraz
- przychody z sprzedaży domów i mieszkań, które obejmują przychody ze sprzedaży domów lub mieszkań, które są uznawane, jeśli takie domy lub mieszkania zostały w znacznej części wybudowane, zaakceptowane przez klienta a znaczna część kwoty wynikającej z umowy sprzedaży została zapłacona przez nabywcę.

Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej obejmują:

- koszty wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług, które składają się wszystkie koszty związane z usługami zarządzania świadczonymi dla poszczególnych najemców w nieruchomościach Grupy - koszty usług powinny być pokryte przychodami z tytułu usług; oraz
- koszty własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, które obejmują koszty związane z budową sprzedanych nieruchomości mieszkalnych. Koszty związane z budową nieruchomości mieszkalnych poniesione w okresie ich budowy są kapitalizowane w zapasach. Gdy przychód zostanie już uznany, wtedy wykazuje się koszty z tytułu sprzedanych nieruchomości.

Marża brutto na działalności operacyjnej

Marża brutto na działalności operacyjnej równa się przychodom z działalności operacyjnej pomniejszonym o koszty działalności.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży obejmują:

- prowizje brokerskie i podobne opłaty poniesione na wynajem lub sprzedaż powierzchni;
- koszty reklamy; oraz
- związane wynagrodzenia i związane z nimi

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne obejmują:

- wynagrodzenie, zarządzanie koszty zarządzania i inne wydatki, które obejmują wynagrodzenia wszystkich pracowników, którzy nie są bezpośrednio zaangażowani w sprzedaż lub wynajem;
- rezerwy na rzecz programu motywacyjnego opartego na akcjach, który został przyznany kluczowym pracownikom;
- koszty związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych;
- koszty audytu, doradców prawnych i innych;
- wydatki biurowe;
- koszty amortyzacji obejmują amortyzację rzeczowych aktywów trwałych Grupy;
- zyski lub straty z wymiany; oraz
- inne.

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

Zysk (strata) netto z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie odzwierciedla zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

Przychody/(koszty) finansowe netto

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

Koszty finansowe obejmują odsetki od pożyczek oraz kosztów odroczonego zadłużenia. Koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane w okresie, w którym zostały poniesione, z wyjątkiem tych, które są bezpośrednio związane z budownictwem. W takim przypadku, koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu danego składnika aktywów. Koszty finansowania zewnętrznego obejmują odsetki oraz różnice kursowe.

Ponadto przychody lub koszty finansowe obejmują rozliczenia aktywów finansowych i zysku lub straty wynikających 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, po części dlatego, że w niektórych krajach sprzedaż nieruchomości zazwyczaj podlega podatkowi od przekazania nieruchomości i/lub VAT.

Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. z tym samym okresem roku 2012

Przychody operacyjne

Przychody operacyjne spadły o 23.242 zł i wyniosły 136.390 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 9.195 zł z uwagi na spowolnienie tempa sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług spadły o 14.038 zł w wyniku straty przychodów na skutek sprzedaży Platinum Business Park, jak również w wyniku spadku stawek czynszu za najem, w szczególności na rynku biurowym w Polsce i na Węgrzech.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne spadły o 7.071 zł i wyniosły 47.985 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r., głównie w wyniku spadku kosztów własnych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych o 6.089 zł w wyniku spadku sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług również spadły w wyniku sprzedaży budynku Platinum Business Park V oraz w wyniku obniżenia kosztów operacyjnych poszczególnych nieruchomości, które będą w pełni rozpoznane począwszy od trzeciego kwartału 2013 r.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 16.162 zł i wyniósł 88.405 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. W szczególności strata brutto z działalności mieszkaniowej wynosiła 1.500 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. w porównaniu do zysku w wysokości 1.606 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. Zysk brutto z wynajmu za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. spadł o 13.056 zł do 89.905 z 102.961 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. na skutek sprzedaży Platinum Business Park i jednorazowych odpisów związanych z kosztami aranżacji powierzchni dla nowych najemców. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. wyniosła 72% w porównaniu do 74% za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 1.947 zł i wyniosły 3.559 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r., głównie w wyniku spadku aktywności w obszarze sprzedaży i wynajmu, zgodnie ze wzrostem poziomu wynajmu oraz spowolnieniem tempa sprzedaży projektów mieszkaniowych.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 5.037 zł i wyniosły 16.270 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. wobec 21.307 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. głównie z uwagi na spadek rezerwy na koszty związane z programem opcji menadżerskich. Koszty administracyjne po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego spadły do 12.787 zł wobec 13.205 zł

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 czerwca 2013 r. wyniosła 196.475 zł w porównaniu do 52.168 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. Strata z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów netto Grupy i utrata wartości inwestycji mieszkaniowych, głównie wynika ze spadku oczekiwanej stawki czynszu za najem w sektorze handlowym w Rumunii,

Bułgarii i Chorwacji jak również w wyniku spadku stawek czynszu za nowy najem na rynku biurowym w Polsce i na Węgrzech oraz umiarkowanej zmiany stóp kapitalizacji („yield”) w Polsce, co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi z przeliczeń.

Koszty finansowe netto

Koszty finansowe netto spadły o 15.877 zł i wyniosły 49.916 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. wobec 65.793 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r.

Koszty finansowe spadły o 18.100 zł do 48.516 zł, głównie w wyniku spadku poziomu zadłużenia w wyniku spłaty obligacji i kredytów dotyczących Platinum Business Park.

Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 10.956 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. w porównaniu do 19.445 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r. Wynika to głównie ze straty z aktualizacji wartości centrum handlowego Harfa w Pradze

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. wyniósł 19.980 zł. Pierwotne zobowiązania podatkowe Grupy ujemne się w związku z wartością jej aktywów wyrażoną w walucie lokalnej każdego z krajów, w którym takie aktywa się znajdują.

Strata netto

Strata netto za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. wyniosła 213.609 zł w porównaniu do 90.954 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. na skutek rozpoznania straty z aktualizacji wartości aktywów inwestycyjnych.

Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. z tym samym okresem roku 2012

Przychody operacyjne

Przychody operacyjne spadły o 39.648 zł i wyniosły 274.410 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 17.700 zł z uwagi na spowolnienie sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług spadły o 21.948 zł w wyniku straty przychodów na skutek sprzedaży Platinum Business Park, jak również w wyniku spadku stawek czynszu za najem, w szczególności na rynku biurowym w Polsce i na Węgrzech.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne spadły o 14.939 zł i wyniosły 97.716 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r., głównie w wyniku spadku kosztów własnych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych o 14.002 zł w wyniku spadku tempa sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług również spadły w wyniku sprzedaży budynku Platinum Business Park V oraz w wyniku obniżenia kosztów operacyjnych poszczególnych nieruchomości, które będą w pełni rozpoznane począwszy od trzeciego kwartału 2013 r.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadły o 24.709 zł i wyniósł 176.697 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. W szczególności strata brutto z działalności mieszkaniowej wynosiła 1.758 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. w porównaniu zysku w wysokości 1.940 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. Zysk brutto z wynajmu za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. spadł o 21.011 zł do 117.455 z 199.466 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. na skutek sprzedaży Platinum Business Park i jednorazowych odpisów związanych z kosztami aranżacji powierzchni dla nowych najemców.. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za

okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. wyniosła 72% w porównaniu do 74% za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 5.923 zł i wyniosły 7.058 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r., głównie w wyniku spadku aktywności w obszarze sprzedaży i wynajmu, zgodnie ze wzrostem poziomu wynajmu oraz spowolnieniem tempa sprzedaży projektów mieszkaniowych.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 21.125 zł i wyniosły 18.315 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. wobec 39.440 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. głównie z uwagi na spadek rezerwy na koszty związane z programem opcji menadżerskich oraz projekt obniżania kosztów. Koszty administracyjne po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego spadły o 22% i wyniosły 24604 zł wobec 31.468 zł głównie z uwagi na projekt obniżania kosztów wprowadzony przez Zarząd.

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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. wyniosła 302.870 zł w porównaniu do 42.409 zł zysku za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. Strata z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów netto Grupy i utrata wartości inwestycji mieszkaniowych, głównie wynika ze zmiany planu zagospodarowania (będącej następstwem zmian prawnych w Rumunii) dla obszaru obejmującego działkę pod budowę Gallerii Bucharest oraz wzrostu rentowności w sektorze biurowym w Bukareszcie jak również ze spadku oczekiwanej stawki czynszu w sektorze handlowym w Rumunii, Bułgarii i Chorwacji jak również w wyniku spadku w stawek czynszu za nowy wynajem na rynku biurowym w Polsce i na Węgrzech oraz umiarkowanej zmiany stóp kapitalizacji („yield”) w Polsce, co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi z przeliczeń.

Koszty finansowe netto

Koszty finansowe netto spadły o 26.984 zł i wyniosły 107.420 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. wobec 134.404 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r.

Koszty finansowe spadły o 40.203 zł do 103.705 zł, głównie w wyniku spadku poziomu zadłużenia w wyniku spłaty obligacji i kredytów dotyczących Platinum Business Park.

Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 11.725 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. w porównaniu do 21.951 zł starty w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r. Wynika to głównie ze straty z aktualizacji wartości centrum handlowego Harfa w Pradze

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. wyniósł 44.068 zł. Pierwotne zobowiązania podatkowe Grupy ujmuje się w związku z wartością jej aktywów wyrażoną w walucie lokalnej każdego z krajów, w którym takie aktywa się znajdują.

Strata netto

Strata netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. wyniosła 323.162 zł w porównaniu do 78.318 zł straty za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. na skutek rozpoznania straty z aktualizacji wartości aktywów inwestycyjnych.

Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Punkt 5.6.1. 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 i składa się z wpływów pieniężnych z działalności wynajmu i sprzedaży projektów mieszkaniowych.

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.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Saldo środków pieniężnych składa się z gotówki w bankach. Środki pieniężne w bankach są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych na podstawie stóp dziennego oprocentowania depozytów 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. Wszystkie środki pieniężne i ich ekwiwalenty są dostępne do wykorzystania przez Grupę.

Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia wyciąg z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. i 2012 r.:

Sprawozdanie skondensowane	<u>Okres sześciu</u> <u>miesięcy</u> <u>zakończony</u> <u>30 czerwca 2013</u>	<u>Okres sześciu</u> <u>miesięcy</u> <u>zakończony</u> <u>30 czerwca 2012</u>
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	138.098	147.239
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Zakup aktywów trwałych lub spółek zależnych	(61.655)	(141.875)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych lub udziałów w jednostkach zależnych	135.551	-
Podatek/VAT od sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(148.452)	-
Pozostałe dywidendy, odsetki i podobne koszty	12.933	10.307
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(61.623)	(131.568)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Emisja akcji	-	440.759
Koszty związane z emisją akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	15.181	170.940
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(544.227)	(232.691)
Odsetki zapłacone	(120.649)	(133.580)
Koszty pozyskania kredytów	-	(3.073)

Wzrost/ (spadek) stanu depozytów krótkoterminowych	(16.100)	21.734
Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	(665.795)	264.089
Wpływ różnic kursowych z przeliczenia	28.687	(23.535)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(560.633)	256.225
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	932.862	625.949
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	372.229	882.174

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 138.098 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 r., w porównaniu do 147.239 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r., przede wszystkim w wyniku sprzedaży Platinum Business Park, co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi z przeliczeń. Dodatkowo pozycja ta ujmuje 135.551 zł przepływów pieniężnych za sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych oraz 149.256 zł zapłaconego podatku VAT ze sprzedaży Platinum Bussines Park I-IV pod koniec 2012 r.

Inwestycje w nieruchomości i inwestycje z nimi powiązane wyniosły 61.623 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r., co związane jest głównie z ulepszeniem istniejących nieruchomości i zakupu ziemi przeznaczonej pod Galerię Białoleka i Ada Mall.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 665.795 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r., w porównaniu do 264.089 zł przepływów pieniężnych z działalności finansowej za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r., głównie w wyniku spłaty obligacji i kredytów w kwocie 542.042 zł oraz spłaty odsetek w kwocie 120.649 zł. W pierwszym półroczu 2013 r.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca 2013 r. wyniosły 372.229 zł, w porównaniu do 882.174 zł na dzień 30 czerwca 2012 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne w formie lokat bankowych głównie w walucie euro, w różnych międzynarodowych bankach.

Punkt 5.7. 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; (v) operacjami finansowymi oraz (vi) zakupem działek pod budowę obiektów biurowych i handlowych.

Zdaniem Zarządu kapitał obrotowy Grupy powinien wystarczyć na pokrycie zobowiązań krótkoterminowych Grupy przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od daty bilansu, pod warunkiem skutecznej realizacji planu biznesowego Grupy.

Na dzień 30 czerwca 2013 r., zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 4.195.238 zł, w porównaniu do 5.013.372 zł na dzień 30 czerwca 2012 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2013 r. wyniosło 4.410.511zł, w porównaniu do 4.510.277 zł na dzień 30 czerwca 2012 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane w euro, za wyjątkiem obligacji korporacyjnych, które są denominowane w złotych, jednak w odniesieniu do niektórych obligacji zawarte zostały odpowiednie transakcje swap, przez co zadłużenie przypadające na lata 2013-2014 zostało skutecznie przekształcone na euro. 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 55,5% na dzień 30 czerwca 2013 r., w porównaniu do 55,7% na dzień 30 czerwca 2012 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie pomiędzy 40% i 60%.

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

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

Punkt 7. 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 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym

Tabela poniżej przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających znaczący udział w kapitale zakładowym na dzień 30 czerwca 2013 r. Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych 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	39.377.015	12,33%	39.377.015	12,33%
AVIVA OFE	32.060.010	10,04%	32.060.010	10,04%
PZU OFE	25.522.031	7,99%	25.522.031	7,99%

¹ GTC Real Estate Holding B.V. jako podmiot w 100% zależny od spółki Kardan N.V

Punkt 9. 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 20 sierpnia 2013 r., będący dniem publikacji niniejszego raportu półrocznego oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (sprawozdania kwartalnego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 r.) w dniu 14 maja 2013 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 20 sierpnia 2013 r.	Zmiana od dnia 14 maja 2013 r.
Alain Ickovics	0	bez zmian
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
Razem	426.811	

Akcje fantomowe posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 30 czerwca 2013 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 31 marca 2013 r. Sposób rozliczenia akcji fantomowych przyznanych członkom Zarządu ustalonych przez Radę Nadzorczą.

¹ GTC Real Estate Holding B.V. is a wholly owned subsidiary of Kardan N.V.

Członek Zarządu	Saldo na dzień 30 czerwca 2013 r.	Zmiana od dnia 31 marca 2013 r.
Alain Ickovics	802.376	Wzrost o 150.444
Piotr Kroenke	615.960	Wzrost o 32.196
Erez Boniel	615.960	Wzrost o 32.196
Yovav Carmi	300.930	Wzrost o 30.093
Mariusz Kozłowski	417.960	Wzrost o 32.196
Jacek Wachowicz	157.976	Wzrost o 3.762
Witold Zatoński	321.660	Wzrost o 22.566
Razem	3.232.822	

Akcje GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej Spółki na dzień 20 sierpnia 2013 r., będący dniem publikacji niniejszego raportu śródroczny oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (sprawozdania kwartalnego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 r.) w dniu 14 maja 2013 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 20 sierpnia 2013 r.	Zmiana od dnia 14 maja 2013 r.
Shouky Oren	0	bez zmian
David Brush	0	bez zmian
Guy Elias	0	bez zmian
Einat Oz-Gabber	0	bez zmian
Krzysztof Gerula	2.474	bez zmian
Mariusz Grendowicz	7.000	bez zmian
Yosef Grunfeld	0	bez zmian
Ariel Hasson	0	bez zmian
Marcin Murawski	0	bez zmian
Jarosław Karasiński	0	bez zmian
Dariusz Stolarczyk	0	bez zmian
Razem	9.474	

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 czerwca 2013 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 31 marca 2013 r.

Członek Rady Nadzorczej	Saldo na dzień 30 czerwca 2013 r.	Zmiana od dnia 31 marca 2013 r.
Shouky Oren	0	bez zmian
David Brush	0	bez zmian
Guy Elias	0	bez zmian
Einat Oz-Gabber	0	bez zmian
Krzysztof Gerula	0	bez zmian
Mariusz Grendowicz	0	bez zmian
Yosef Grunfeld	0	bez zmian
Ariel Hasson	0	bez zmian
Marcin Murawski	0	bez zmian
Jarosław Karasiński	0	bez zmian
Dariusz Stolarczyk	0	bez zmian
Razem	0	

Punkt 10. 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 11. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania 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.

Punkt 12. Główne czynniki ryzyka

Działalność Grupy podlega wpływom globalnego kryzysu finansowego i może im nadal podlegać w przypadku kontynuacji osłabienia sytuacji gospodarczej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność

Globalny kryzys na rynkach finansowych wpłynął na sytuację wielu instytucji finansowych i w licznych przypadkach konieczna była interwencja rządów na rynkach kapitałowych na niespotykaną do tej pory skalę. Skutkiem tych perturbacji jest znaczące ograniczenie dostępności finansowania bankowego dla przedsiębiorców oraz wzrost oprocentowania kredytów bankowych. Zmniejszenie wydatków konsumenckich wpływa na działalność najemców Grupy co powoduje w przypadku niektórych projektów Grupy złożenie przez dużą część najemców wniosków dotyczących czasowych lub stałych obniżek czynszu. W szczególności, część banków finansujących działalność Grupy, zaprzestała udzielania nowego finansowania spółkom z sektora nieruchomości. Wszystkie te czynniki wpływają na rynek nieruchomości i spowodowały obniżenie wartości nieruchomości.

Kryzys na rynkach finansowych spowolnił tempo rozwoju gospodarczego w wielu krajach na świecie, także w Chorwacji, Rumunii, Bułgarii oraz w innych krajach, w których Grupa prowadzi swoją działalność. Skutkiem spowolnienia gospodarczego było również ograniczenie popytu na nieruchomości, co istotnie wpłynęło na zdolność Grupy do sprzedaży lub wynajmu powierzchni w ukończonych obiektach przy zachowaniu oczekiwanych stóp kapitalizacji („yield”) i zwrotu na kapitale.

Ponadto ograniczenie popytu na nieruchomości powodujące z jednej strony spadek dynamiki sprzedaży a z drugiej wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych oraz spadek czynszów uzyskiwanych z wynajmowanych nieruchomości, miało wpływ na wyniki działalności Grupy. Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych oraz sytuacji na rynku nieruchomości krajów

CEE i SEE miało negatywny wpływ na gotowość i zdolność klientów do pozyskania finansowania i nabycia lub najmu nieruchomości. Przy dalszym spadku popytu, Grupa może być zmuszona do sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów ze stratą lub może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów w ogóle. Skutkiem pogorszenia ogólnych warunków gospodarczych i sytuacji na rynku nieruchomości w krajach CEE i SEE był także spadek wartości rynkowej nieruchomości Grupy. Kryzys na rynkach finansowych może również wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy w inny sposób, przykładowo spowodować upadłość najemców lub instytucji finansowych zapewniających finansowanie Grupy. Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Cykliczność rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. W rezultacie liczba projektów ukończonych przez Grupę była różna w poszczególnych latach, w zależności od, między innymi, ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów. Co do zasady, rosnący popyt przyczynia się do wzrostu oczekiwań co do realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów, jak również do wzrostu aktywności ze strony konkurentów Grupy. Ze względu na znaczny czas pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych zezwoleń od administracji publicznej oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu rynek będzie nasycony a inwestor nie będzie mógł wynająć ani sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a inwestorzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów z powodu spadku potencjalnych zysków. Nie ma pewności, że w czasie pogorszenia koniunktury na rynku Spółka będzie w stanie wybierać projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku. Wszystkie te okoliczności mogą wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Miejsca, w których znajdują się nieruchomości Grupy są narażone na ryzyko regionalne i mogą stracić na atrakcyjności

Lokalizacja każdej z nieruchomości podlega wpływom sytuacji makroekonomicznej panującej w regionach, w których działa Grupa, jak również szczególnych lokalnych uwarunkowań panujących na danym regionalnym rynku. Upadłości, zamknięcia lub wyprowadzki dużych spółek lub spółek z poszczególnych lub kilku sektorów na skutek niekorzystnych wydarzeń, lub z innych powodów, może mieć niekorzystny wpływ na rozwój gospodarczy danej lokalizacji a tym samym na portfel Grupy jako całości. Grupa nie ma kontroli nad takimi czynnikami. Negatywne zmiany gospodarcze w jednej lub kilku lokalizacjach mogą obniżyć przychody Grupy z najmu lub doprowadzić do utraty przychodów z czynszu, wynikające z braku możliwości zapłaty czynszu w całości lub w części przez część najemców, jak również spowodować spadek wartości rynkowej nieruchomości Grupy, co może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Wartości podane w skonsolidowanym bilansie i rachunku zysków i strat Grupy mogą podlegać istotnym wahaniom wartości godziwej ze względu na aktualizację wyceny nieruchomości

Nieruchomości Grupy generujące dochód oraz obiekty w budowie są poddawane półrocznej, niezależnej aktualizacji wyceny, dokonywanej zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy. Tym samym, zgodnie z zasadami opisanymi w MSR 40 „Nieruchomości Inwestycyjne”, przyjętym przez UE, wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości rozpoznawane są jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Spółki za okres, w którym występuje aktualizacja. Ponadto nieruchomości inwestycyjne w budowie, których wartości godziwej nie można określić w sposób wiarygodny, są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości, jednakże, są one testowane na utratę wartości przynajmniej raz na pół roku. Jeśli kryteria utraty wartości zostaną spełnione, zysk lub strata są zapisywane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Spółki.

W związku z powyższym, Grupa może odnotowywać znaczące zyski i straty niepieniężne w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej jej nieruchomości, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy też nie. Przykładowo, Grupa poniosła znaczną stratę w związku z aktualizacją wyceny nieruchomości inwestycyjnych w ciągu roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2012 r. oraz w ciągu okresu sześciu miesięcy zakończonego 30 czerwca 2013 r.

Jeżeli warunki rynkowe i ceny porównywalnych nieruchomości komercyjnych pozostaną niestabilne, Grupa może w dalszym ciągu odnotowywać znaczne zyski lub straty z aktualizacji wyceny istniejących nieruchomości Grupy w przyszłości. W przypadku wystąpienia znacznego obniżenia wartości godziwej nieruchomości Grupy w dłuższym horyzoncie czasowym, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Wycena nieruchomości Grupy jest z natury niepewna i może być nieprecyzyjna; ponadto wyceny podlegają wahaniom

Grupa przedstawia wycenę większości swoich nieruchomości według wartości godziwej, która jest wyceniana przez zewnętrznych rzeczoznawców działających na rynku nieruchomości.

Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna ponieważ dokonywana jest na podstawie założeń, które mogą różnić się od rzeczywistych przyszłych zdarzeń. Przykładowo, Raporty z Wyceny zostały sporządzone na podstawie określonych prognoz i założeń dotyczących rynku nieruchomości w regionach, w których Grupa prowadzi swoją działalność.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest raz na pół roku, (tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku) przez niezależnych rzeczoznawców na podstawie zdyskontowanych oczekiwanych przepływów pieniężnych z nieruchomości inwestycyjnych przy wykorzystaniu stawek dyskontowych mających zastosowanie do danego lokalnego rynku nieruchomości lub, w przypadku części nieruchomości inwestycyjnych, przy zastosowaniu metody porównawczej. Niezależni rzeczoznawcy nie sporządzają jednakże wycen na dzień 31 marca i 30 września każdego roku, które to wyceny są weryfikowane wewnętrznie oraz, jeżeli jest to konieczne, aktualizowane przez Zarząd.

Nie ma pewności, że wyceny nieruchomości Grupy (niezabudowanych, w trakcie realizacji oraz zakończonych) będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży, ani że zostanie osiągnięta szacowana stopa kapitalizacji i zrealizowany zostanie zakładany roczny przychód z wynajmu nieruchomości, jak również tego, że wyceny nie zostaną zakwestionowane przez, między innymi, organy regulacyjne. Prognozy mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej ilości oraz jakości publicznie dostępnych danych i badań dotyczących Polski oraz pozostałych rynków, na których Grupa prowadzi działalność w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wycenę oraz w szczególności na planowanie projektów, są koszty budowy, szacowane przez Grupę i określane na podstawie aktualnych cen oraz prognozowanych kosztów budowy w przyszłości, podczas gdy faktyczne koszty mogą okazać się odmienne.

Jeżeli prognozy i założenia stanowiące podstawę dokonanych wycen nieruchomości w portfelu Grupy okażą się nieprawidłowe, rzeczywista wartość nieruchomości w portfelu Grupy może istotnie różnić się od wskazanej w Raportach Wyceny. Nieprawidłowe wyceny nieruchomości Grupy oraz wahania wycen mogą wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

Ponadto spadek wartości nieruchomości stanowiących aktywa Grupy może również negatywnie wpłynąć na zobowiązania Grupy do utrzymywania założonego współczynnika wartości kredytu do wartości nieruchomości (tzw. *loan-to-value ratio* – *LTV*), w ramach umów finansowania projektów zawartych przez Grupę oraz pogorszyć zdolność Grupy do pozyskania i obsługi finansowania bankowego. Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz na cenę Akcji.

Wysoki poziom zadłużenia Grupy i koszty jego obsługi mogą znacząco wzrosnąć, wywołując negatywne skutki dla jej działalności, sytuacji finansowej lub wyników działalności

Grupa obecnie posiada, wysoki poziom zadłużenia i wysokie koszty obsługi długu. Na dzień 30 czerwca 2013 r. łączny poziom skonsolidowanego bieżącego zadłużenia netto i zadłużenia długoterminowego Grupy wynosił 1.067 mln EUR. Grupa przewiduje, że wysoki poziom zadłużenia może utrzymywać się w przewidywalnej przyszłości.

Wysoki poziom zadłużenia Grupy może mieć istotne konsekwencje dla inwestorów, w tym w szczególności:

- zwiększenie podatności na spowolnienie w działalności Grupy lub na ogólne niekorzystne warunki panujące w gospodarce i w branży, w tym niekorzystne warunki gospodarcze w krajach, w których Grupa prowadzi swoją działalność, przy jednoczesnym zmniejszeniu elastyczności reakcji na takie spowolnienie;
- ograniczenie zdolności Grupy do pozyskania finansowania przyszłych przedsięwzięć, nakładów inwestycyjnych, wykorzystywania okazji, przejęć lub innych ogólnych celów korporacyjnych oraz wzrost kosztów przyszłego finansowania;
- Grupa może być zmuszona do zbycia nieruchomości w celu umożliwienia wypełnienia zobowiązań finansowych, w tym zobowiązań z umów kredytowych;

- konieczność przeznaczania znacznej części przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej Grupy do spłaty kapitału i odsetek, co oznacza, że przepływy te nie będą mogły zostać wykorzystane na finansowanie działalności, nakładów inwestycyjnych, przejęć lub innych celów korporacyjnych Grupy;
- ograniczenie elastyczności Grupy przy planowaniu lub reagowaniu na zmiany w jej działalności, otoczeniu konkurencyjnym i na rynku nieruchomości; oraz
- niekorzystna pozycja rynkowa Grupy w stosunku do jej konkurentów, którzy mają niższe zadłużenie.

Zarówno każde z powyższych, jak i inne zdarzenia mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na zdolność Grupy do realizacji jej zobowiązań.

Ponadto Grupa może zaciągnąć dodatkowe zadłużenie w przyszłości. Zaciągnięcie dodatkowego zadłużenia zwiększyłoby ryzyko związane z poziomem zadłużenia Grupy. Może to wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz na cenę Akcji.

Niektóre czynniki mogą utrudnić Grupie możliwość sprzedaży jej nieruchomości na korzystnych warunkach

Sprzedaż nieruchomości to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Jednakże, w pewnych okolicznościach szybka sprzedaż jednej lub kilku nieruchomości przez Grupę może być dla niej korzystna. Przykładowo, Grupa może zdecydować się na sprzedaż w krótkim terminie, jeżeli uzna, że warunki rynkowe są optymalne lub jeżeli zwróci się do niej podmiot zainteresowany nabyciem określonej nieruchomości na warunkach atrakcyjnych finansowo. Jednakże, możliwość szybkiej sprzedaży nieruchomości Grupy może zostać ograniczona przez czynniki leżące poza kontrolą Grupy. Nieruchomości Grupy mogą stanowić zabezpieczenie udzielone podmiotom zapewniającym finansowanie, co może dodatkowo ograniczać lub opóźniać ich zbywalność poprzez konieczność uzyskania zgody podmiotu udzielającego finansowania. Kilka projektów Grupy jest także przedmiotem współwłasności w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami trzecimi, a tym samym może podlegać prawnym lub umownym ograniczeniom zbywalności, takim jak prawo pierwokupu, prawo dołączenia się do sprzedaży (ang. *tag-along*) albo wymóg uzyskania łącznej zgody na taką sprzedaż. Ograniczenia te mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do realizacji transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie, poprzez terminową sprzedaż swoich projektów po korzystnych cenach oraz do zróżnicowania swojego portfela w odpowiedzi na warunki ekonomiczne lub inne warunki mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości. Jeżeli Grupa nie będzie miała możliwości sprzedaży konkretnego obiektu w odpowiednim czasie, może nie zdołać zapewnić przepływów pieniężnych niezbędnych do finansowania bieżącej działalności, nie dokonać inwestycji w nowe projekty albo nie wykorzystać korzystnych warunków gospodarczych lub zredukować wpływu niekorzystnych warunków gospodarczych, gdyby takie powstały, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa może nie zdołać zrealizować strategii rozwoju działalności

Strategia Grupy jest skoncentrowana na zarządzaniu i budowaniu rentownych, wysokiej jakości, przyjaznych środowisku nieruchomości komercyjnych i biurowych w atrakcyjnych lokalizacjach, a także na dywersyfikacji portfela nieruchomości Grupy, koncentrując się na Polsce i głównych krajach regionu CEE oraz na wybranych krajach SEE. Grupa może nie osiągnąć swoich kluczowych celów w najbliższych latach z powodu trudnych warunków rynkowych i braku zasobów kapitałowych potrzebnych do ekspansji, które mogłyby doprowadzić do utraty przez Grupę jej ugruntowanej pozycji w branży nieruchomości w regionie CEE. Powyższe czynniki mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki operacyjne i cenę Akcji.

Jeżeli wymagane prawem decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę lub inne wymagane zgody nie zostaną uzyskane w terminie lub w ogóle, może to opóźnić lub uniemożliwić realizację niektórych projektów Grupy

Grupa nie może zagwarantować, że wszelkie pozwolenia, zgody lub decyzje wymagane od organów administracji publicznej w związku z istniejącymi lub nowymi projektami deweloperskimi zostaną uzyskane w terminie, lub że zostaną uzyskane w ogóle, ani że posiadane obecnie lub otrzymane w przyszłości pozwolenia, zgody lub decyzje nie zostaną cofnięte. Przykładowo, w ramach swojej działalności w Polsce, Grupa, podobnie jak inne podmioty działające w branży nieruchomości, dokonuje okresowych zakupów gruntów o przeznaczeniu innym niż komercyjne. Wszelka zabudowa takich nieruchomości w celach komercyjnych wymaga albo nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („MPZP”), albo decyzji o warunkach zabudowy. Przyjęcie zmienionego MPZP albo wydanie korzystnego pozwolenia na budowę nie może zostać zagwarantowane, a Grupa miała już w przeszłości trudności przy wprowadzaniu zmian do MPZP, jak również przy uzyskiwaniu wspomnianych zezwoleń. Dodatkowo organizacje społeczne i organizacje zajmujące się

ochroną środowiska, a także właściciele nieruchomości sąsiednich oraz okoliczni mieszkańcy mogą podejmować działania zmierzające do uniemożliwienia uzyskania wymaganych pozwoleń, zezwoleń lub decyzji. Na przykład, Grupa nie była w stanie rozpocząć budowy centrum handlowego w Bukareszcie z powodu opóźnień w procesie uzyskiwania wymaganego pozwolenia na zagospodarowanie przestrzenne.

Co do zasady, Grupa nabywa grunty z przeznaczeniem na konkretne cele i do realizacji konkretnych projektów. W niektórych przypadkach nabywa jednak nieruchomości, co do których zachodzą jedynie przesłanki, że będzie je można wykorzystać w określony sposób. W takich sytuacjach konieczne może być przyjęcie nowego MPZP lub uzyskanie odpowiedniej decyzji o warunkach zabudowy. Możliwe jest jednak, że Grupa będzie dążyła do zmian w niektórych projektach, tak aby wykorzystać je w bardziej efektywny sposób, a wprowadzenie takich zmian może okazać się niemożliwe, ze względu na trudności w uzyskaniu wymaganych pozwoleń i decyzji.

Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzyskać wymaganych pozwoleń i decyzji w odpowiednim czasie albo w ogóle, realizacja jej projektów zostanie opóźniona lub zaniechana, co może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Działalność Grupy uzależniona jest od jej zdolności do aktywnego zarządzania majątkiem

Jedną z istotnych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikiem niewynajętych powierzchni i poziomem czynszu oraz warunkami zawieranych umów najmu dla wszystkich nieruchomości komercyjnych, a także kompletowaniem pożądanej grupy najemców (ang. *tenant mix*) w przypadku nieruchomości handlowych. Wspomniane działania mają szczególne znaczenie w stosunku do dużych nieruchomości komercyjnych Grupy, takich jak np. Galeria Kazimierz, Galeria Jurajska, City Gate i Avenue Mall. Oprócz ograniczeń prawnych, zdolność Grupy do wynajęcia wolnej powierzchni, renegotjacji czynszu i tworzenia pożądanego składu najemców uzależniona jest od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe, znajdują się poza kontrolą Grupy. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego z powodu konkurencji pomiędzy inwestorami i deweloperami trudniej jest utrzymać obecnych najemców i pozyskać nowych. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do wygenerowania lub wykorzystania popytu na swoje nieruchomości dzięki – na przykład – poprawie jakości usług świadczonych na rzecz swoich najemców lub właściwego motywowaniu zewnętrznych przedstawicieli ds. sprzedaży, redukcja współczynnika niewynajętych powierzchni lub renegotjacje stawek czynszu w korzystny sposób mogą być niemożliwe.

Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni będzie wysoki i utrzyma się przez dłuższy czas, może spowodować ogólne obniżenie stawek czynszu płaconego przez najemców i znacznie utrudnić wzrost średnich stawek czynszu planowanych przez Grupę. Powierzchnia niewynajęta powoduje również wzrost ogólnych kosztów operacyjnych Grupy ze względu na konieczność pokrycia kosztów generowanych przez puste nieruchomości lub powierzchnie. Każdy taki spadek przychodów z wynajmu lub wzrost kosztów operacyjnych może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Utrata kluczowych najemców może w istotny sposób wpłynąć na wyniki i działalność Grupy

Pozyskanie dobrych najemców a szczególnie najemców kluczowych (ang. *anchor tenants*), dla projektów handlowych Grupy jest niezwykle istotne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego Grupy. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz przyciąganiu innych mniejszych najemców. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach spadku aktywności konsumentów albo w przypadku konkurencji z innymi obiektami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregośkolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na atrakcyjność projektu. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z wynajmu, których skutków Grupa może nie skompensować z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy zastępczego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub szybko zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa nie może zagwarantować, że w dalszym ciągu będzie generować przychody z najmu na obecnym poziomie

Realizacja przyszłych projektów w danych lokalizacjach, dostępność infrastruktury, oraz przychody z najmu w ciągu najbliższych lat są uzależnione od czynników, które częściowo są poza kontrolą Grupy. W związku z tym, kwoty przychodów z najmu uzyskiwane przez Grupę z nieruchomości biurowych i handlowych w przeszłości nie mogą być podstawą do przewidywania przyszłych przychodów. Chociaż trend przychodów z najmu zazwyczaj rozwijał się pozytywnie w przeszłości, nie można zagwarantować, że trend ten utrzyma się w przyszłości. Przychody z najmu mogą także zmniejszyć się w wyniku sprzedaży nieruchomości przez Grupę. Mniej korzystny lub negatywny rozwój trendu przychodów z najmu i zysków może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa nie może zagwarantować opłacalności swoich projektów

Grupa obecnie posiada kilka projektów, które ponoszą straty, przede wszystkim ze względu na niewystarczającą poziom wynajętej powierzchni i wysokość płaconych stawek czynszu. Do projektów takich należą między innymi: Galleria Pietra Neamt, Galleria Buzau i Galleria Arad w Rumunii, Galleria Stara Zagora i Galleria Burgas w Bułgarii, jak również Avenue Mall Osijek w Chorwacji. Grupa nie jest obecnie w stanie przyciągnąć nowych najemców ani podwyższyć stawek czynszu, ze względu na czynniki leżące poza jej kontrolą w szczególności ze względu na istniejące warunki rynkowe. Nie ma pewności, że Grupa będzie w stanie sprzedać te projekty w najbliższym czasie lub zrestrukturyzować je w celu ograniczenia strat. Nie można także wykluczyć, że Grupa uzna sprzedaż lub tymczasowe zamknięcie tych nieruchomości za bardziej uzasadnione komercyjnie rozwiązanie, nie można także zapewnić, że takie działania pozwolą Grupie odpowiednio szybko ograniczyć straty. Ponadto inne projekty Grupy mogą również zacząć generować straty w przyszłości. Każde z takich wydarzeń może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, kondycję finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Rozwiązanie lub wygaśnięcie umów najmu lub niemożność wynajęcia obecnie niewynajętej powierzchni może mieć długotrwały niekorzystny wpływ na rentowność Grupy i wartości jej portfela

Kluczowym dla rentowności Grupy w dłuższej perspektywie jest stan, w którym nieruchomości będące jej własnością są wynajmowane, o ile jest to tylko możliwe, w sposób nieprzerwany. To samo odnosi się do utrzymania wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę, a tym samym wyceny całego portfela. W zakresie rozwiązywania i wygasających umów najmu, Grupa nie może zagwarantować, że dane nieruchomości zostaną natychmiast ponownie wynajęte. Wzrost wskaźnika niewynajętych powierzchni spowoduje obniżkę przychodów z wynajmu istniejących nieruchomości i niższą wycenę nieruchomości i całego ich portfela Grupy. Oczekiwany poziom niewynajętych powierzchni jest już odzwierciedlony w okresowych Raportach z Wyceny, które są sporządzane co kwartał. Zarówno niewynajęte powierzchnie, które nie mogą być natychmiast wynajęte ponownie oraz stałe koszty ich utrzymania będą miały istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jest sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Nieruchomości Grupy mogą ponieść szkody z powodu nieodkrytych usterek lub wpływu czynników zewnętrznych

Nieruchomości Grupy mogą ponieść szkody z powodu nieodkrytych usterek lub ze względu na wpływ czynników zewnętrznych (np. trzęsienia ziemi, powódzie, osuwiska lub szkody górnicze). Oprócz poważnego zagrożenia zdrowia i związanych z tym kosztów, Grupa może być również zobowiązana do zapłaty za zbiórkę i utylizację niebezpiecznych substancji, jak również ponieść koszty powiązanych prac konserwacyjnych i remontowych, bez możliwości przeniesienia tych kosztów na osoby trzecie. Wystąpienie takiego ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Jeżeli dana nieruchomość jest w trakcie remontu lub modernizacji, nie ma pewności, że każda przestrzeń, która nie została uprzednio wynajęta, zostanie wynajęta lub w inny sposób wykorzystana w trakcie lub po fazie remontowej czy modernizacyjnej na odpowiednich warunkach. Takie wydarzenia mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa może nie uzyskać odpowiednich informacji na temat ryzyk odnoszących się do zakupów nieruchomości w przyszłości lub może popełnić błędy w ich ocenie

Nabycie nieruchomości wymaga dokładnej analizy czynników wpływających na jej wartość. Taka analiza składa się z wielu elementów oraz w części opiera się na subiektywnych ocenach i założeniach. Możliwe jest, że przy podejmowaniu decyzji o kupnie Grupa lub jej usługodawcy niewłaściwie ocenią poszczególne aspekty danego projektu lub, że oceny, na których Grupa opiera swoją decyzję są niedokładne lub powstały na podstawie założeń, które okażą się błędne. Takie błędy w

osądzie mogą doprowadzić do niewłaściwej analizy i wyceny nieruchomości przez Grupę i mogą wyjść na jaw dopiero na późniejszym etapie realizacji inwestycji, co może spowodować konieczność obniżenia kwoty wyceny lub do utworzenia rezerwy na wysokość przewidywanych strat. Grupa nie może także zagwarantować, że usługodawca wybrany do przeprowadzenia analizy ekonomiczno-finansowej (*due diligence*) przy zakupie nieruchomości zidentyfikuje wszystkie zagrożenia związane z daną nieruchomością. Ponadto Grupa nie może zagwarantować, że będzie miała regres do sprzedawcy nieruchomości w związku z zatajeniem określonego ryzyka lub informacji. Jeżeli Grupa nie pozna tych ryzyk, może to doprowadzić do niekorzystnych skutków gospodarczych i finansowych dla Grupy. Grupa nie może zagwarantować, że będzie mogła dochodzić naprawienia szkód od danego sprzedawcy za nieujawnianie tego typu ryzyk. Występowanie jednego lub kilku takich czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, sytuację finansową, wyniki działania i cenę Akcji.

Grupa może nie mieć możliwości ukończenia swoich projektów, z których wiele jest jeszcze na etapie planowania

Budowa części projektów Grupy nie została jeszcze rozpoczęta. Zdolność Grupy do rozpoczęcia i zakończenia realizacji tych projektów zależy od szeregu czynników, z których niektóre są poza jej kontrolą, a w szczególności od możliwości uzyskania wymaganych pozwoleń, finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich najemców lub nabywców. Ponadto realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów które są poza kontrolą Grupy, w tym zmiana warunków rynkowych - w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, która może ograniczyć zdolność Grupy do pozyskania finansowania dla swoich projektów, zmniejszyć czynsze i ceny, zmiany kursów walut, które mogą znacząco zwiększyć koszty budowy; jak również ograniczone zasoby kapitałowe Grupy. Na przykład Grupa wstrzymała budowę centrum handlowego w Warnie w Bułgarii z powodu niewystarczającego popytu na powierzchnie handlowe oraz Grupa nie rozpoczęła realizacji projektu budowy centrum handlowego w Bukareszcie, ze względu na nie otrzymanie odpowiednich warunków zabudowy. Jeżeli Grupa nie ukończy projektów w terminie, może być zobowiązana do przedłużenia terminu spłaty zaciągniętego finansowania, a nie ma pewności, że banki zapewniające takie finansowanie wyrażą na to zgodę. Ponadto wartość działki może się zmniejszyć w wyniku budowy, która została zawieszona, a zdolność Grupy do zbycia takiej nieruchomości może być ograniczona. Fakt, że Grupa nie zakończy realizacji projektów w terminie lub nie ukończy ich w ogóle, może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa może ponosić wyższe koszty lub doświadczać opóźnień w realizacji swoich projektów lub wycofać się z nich całkowicie, jeżeli nie zdoła zatrudnić generalnych wykonawców budowy na warunkach uzasadnionych komercyjnie albo w ogóle, lub jeżeli zatrudnieni przez nią generalni wykonawcy nie zrealizują budowy projektów Grupy zgodnie z przyjętymi standardami, w terminie lub w ramach budżetu

Grupa zleca budowę swoich projektów generalnym wykonawcom. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności Grupy do zatrudnienia generalnych wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierdzonego budżetu. Brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach może skutkować wzrostem kosztów. Całkowity brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców w ogóle może spowodować opóźnienia realizacji projektów lub ich zaniechanie. Z powodu niedotrzymania przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenia budowy w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu mogą wzrosnąć koszty realizacji przedsięwzięcia, wystąpić opóźnienia w jego realizacji, a także pojawić się roszczenia wobec Grupy. Ponadto wyżej wspomniane zdarzenia mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy i możliwości sprzedaży ukończonych projektów. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzgodnić z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami zapewniającymi odpowiednie warunki umowne lub wykonają oni pracę wadliwie, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Siła finansowa i płynność generalnych wykonawców Grupy może okazać się niewystarczająca w przypadku znacznego pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości, co z kolei mogłoby doprowadzić do ich upadłości. Chociaż większość umów zawieranych przez Spółki Zależne z generalnymi wykonawcami przewiduje odszkodowanie dla spółek zależnych w przypadku jakichkolwiek roszczeń wysuwanych przez podwykonawców zatrudnionych przez takich generalnych wykonawców, nie ma pewności, że takie zapisy odszkodowawcze będą w pełni skuteczne, zwłaszcza jeśli takie odszkodowanie zostanie zakwestionowane na drodze procesowej. Grupa stara się wymagać od generalnych wykonawców zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z odpowiednich umów, w szczególności poprzez przedstawienie

gwarancji bankowych. Jednak nie ma pewności, że takie gwarancje obejmą całość kosztów i szkód poniesionych przez Grupę w związku z niewywiązaniem się przez generalnych wykonawców z zawartych umów.

Uzależnienie Grupy od generalnych wykonawców i podwykonawców naraża Grupę na wszelkie ryzyka związane z niską jakością pracy takich wykonawców lub ich podwykonawców i pracowników oraz wadami konstrukcyjnymi budynków. Grupa może ponosić straty ze względu na konieczność zaangażowania wykonawców do naprawy wadliwych prac lub zapłaty odszkodowania na rzecz osób, które poniosły straty w związku z wadliwie przeprowadzonymi pracami. Ponadto istnieje możliwość, że takie straty lub koszty nie zostaną pokryte z ubezpieczenia Grupy, przez wykonawcę ani przez odpowiedniego podwykonawcę – w szczególności w przypadku architektów zatrudnionych przez generalnego wykonawcę, gdyż zarówno zakres ich odpowiedzialności, jak i siła finansowa są ograniczone w porównaniu z wartością projektów Grupy. Ewentualna niska jakość pracy generalnych wykonawców lub podwykonawców Grupy może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa może być narażona na roszczenia z tytułu wad konstrukcyjnych, co może wpływać negatywnie na wizerunek Grupy i może mieć niekorzystny wpływ na jej sytuację konkurencyjną

Budowa, najem i sprzedaż nieruchomości mogą wiązać się z roszczeniami z tytułu wadliwych robót budowlanych, naprawczych lub innych oraz wpływać negatywnie na wizerunek Grupy. Grupa nie może zapewnić, że roszczenia tego typu nie zostaną zgłoszone wobec niej w przyszłości, lub że prace naprawcze, czy też inne, nie będą konieczne. Ponadto wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie, a także wiążąca się z nią utrata wizerunku nieruchomości lub projektów Grupy, niezależnie od tego, czy roszczenie będzie skuteczne, może mieć również istotny, niekorzystny wpływ na postrzeganie jej działalności, nieruchomości i projektów przez docelowych klientów, najemców lub inwestorów. Powyższe czynniki mogą niekorzystnie wpłynąć na zdolność Grupy do korzystnego wynajmowania i sprzedaży jej nieruchomości i projektów w przyszłości, co mogłyby mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, kondycję finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Czynniki, na które Grupa ma ograniczony wpływ albo nie ma żadnego wpływu, mogą opóźnić realizację projektów Grupy lub wyrzucić na nie inny niekorzystny wpływ

Realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub w inny sposób utrudniona przez, między innymi, następujące czynniki, nad którymi Grupa nie ma żadnej kontroli, albo jej kontrola w stosunku do nich jest ograniczona:

- wzrost kosztów materiałów, kosztów zatrudnienia lub pozostałych kosztów mogący spowodować, że ukończenie projektu będzie nieopłacalne;
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powodzie, mogące uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- wypadki przemysłowe, pogorszenie warunków ziemnych (np. obecność wód podziemnych) oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów ochrony środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych z zanieczyszczeniem gleby, znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami;
- akty terroru lub zamieszki, bunt, strajki lub niepokoje społeczne;
- naruszenia prawa budowlanego lub dotychczas nieodkryte, istniejące zanieczyszczenie gleby lub materiały budowlane, które zostaną uznane za szkodliwe dla zdrowia;
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez Grupę etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem przez Grupę dodatkowych kosztów lub powodujące opóźnienia w realizacji projektu; lub
- błędne metody realizacji budowy lub wadliwe materiały budowlane.

Niezdolność do zakończenia projektu budowlanego w terminie, w ramach budżetu lub w ogóle, z którejkolwiek z powyższych albo innych przyczyn może wpłynąć na wzrost kosztów lub opóźnić realizację projektu bądź spowodować zaniechanie jego realizacji, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa podlega ogólnym rodzajom ryzyka, które mogą zwiększyć koszty lub opóźnić bądź uniemożliwić realizację projektów deweloperskich

Realizacja części projektów Grupy nie została jeszcze rozpoczęta, a projekty te obecnie nie generują żadnych przychodów. Powodzenie realizacji tych projektów stanowi ważny czynnik przyszłego sukcesu Grupy i obejmuje wiele, w znacznym stopniu zmiennych czynników, które z natury podlegają ryzyku. Grupa jest w szczególności narażona na następujące rodzaje ryzyka związane z realizacją projektów:

- dodatkowe koszty budowy związane z projektem budowlanym, poniesione ponad kwotę pierwotnie uzgodnioną z generalnym wykonawcą;
- zmiana obowiązujących przepisów albo ich interpretacji lub praktyki stosowania (np. wzrost stawek podatku od towarów i usług, który wpływa na popyt na mieszkania);
- działania podejmowane przez organy administracji państwowej i samorządowej skutkujące nieprzewidzianymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego i wymogach architektonicznych;
- ewentualne wady lub ograniczenia tytułu prawnego do działek lub budynków nabytych przez Grupę albo wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działek posiadanych przez Grupę;
- brak zdolności do pozyskania finansowania na korzystnych warunkach lub w ogóle dla poszczególnych projektów lub grupy projektów;
- potencjalne zobowiązania dotyczące nabytych gruntów, nieruchomości lub podmiotów posiadających nieruchomości, w stosunku do których Grupa może posiadać ograniczone roszczenia regresowe albo nie posiadać ich w ogóle;
- trudności związane z opuszczeniem działki przez jej dotychczasowych użytkowników;
- zobowiązania do zabudowy przylegających nieruchomości;
- brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę dla planowanego celu;
- fakt, że powierzchnia obiektów Grupy po zakończeniu budowy może różnić się od powierzchni planowanej; oraz
- zobowiązania dotyczące ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego w Polsce oraz w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, jak również inne zobowiązania społeczne.

Powyższe czynniki oraz inne czynniki, nad którymi Grupa nie ma kontroli, mogą zwiększyć zobowiązania albo stworzyć trudności lub przeszkody w realizacji projektów Grupy. Jeżeli realizacja obiektu w terminie lub w ogóle nie będzie możliwa z którejkolwiek z powyższych przyczyn, może to spowodować wzrost kosztów lub opóźnienie realizacji albo zaniechanie projektu, co z kolei może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa podlega ryzyku wynikającemu z realizacji swoich projektów mieszkaniowych

Grupa prowadzi działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych, co niesie ze sobą pewne rodzaje ryzyka, które mogą przewyższać pierwotne szacunki, opóźnienia w realizacji projektów, które mogą skutkować koniecznością zapłaty przez Grupę kary nabywcom mieszkań lub skutkować niższymi cenami otrzymanymi od nabywców, a także niższym niż oczekiwano poziomem sprzedaży gotowych mieszkań. Zanim inwestycje mieszkaniowe Grupy zaczną generować przychody, konieczne będzie poniesienie wysokich kosztów w celu nabycia gruntów, uzyskania niezbędnych pozwoleń i wybudowanie znacznej części infrastruktury projektu, doprowadzenie mediów i zbudowanie punktu sprzedaży. Na ogół, okres w którym planowana inwestycja zaczyna przynosić pierwsze przychody trwa kilka lat, a Grupa nie może zagwarantować, że takie inwestycje będą generować dodatnie przepływy pieniężne. Ponadto uzyskanie wymaganych pozwoleń i zezwoleń od organów państwa może być kosztowne i czasochłonne. Każdy z tych czynników może spowodować wzrost kosztów i opóźnienia realizacji przyszłych projektów, lub uniemożliwić realizację projektów już rozpoczętych, co powoduje utratę przychodów, utratę zainwestowanego kapitału lub obniżenie udziału w rynku. Budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych może również skutkować wniesieniem przeciwko Grupie roszczeń w związku z użytymi materiałami lub wadami w sprzedawanych nieruchomościach, w tym w związku z zastosowanymi materiałami lub wadami nieruchomości wybudowanych lub sprzedawanych przez Grupę lub przez osoby trzecie przez nią zatrudnione, takie jak np. architekci, inżynierowie i wykonawcy lub podwykonawcy budowlani. Ponadto, nawet jeżeli materiały wykorzystywane przez Grupę podczas realizacji inwestycji będą zgodne ze wszystkimi obowiązującymi przepisami w okresie ich zastosowania, prawo w tym zakresie może ulec zmianie. W rezultacie niektóre z materiałów używanych w przeszłości nie będą zgodne z

prawem dopuszczone do stosowania, co może narażać Grupę na ryzyko roszczeń wniesionych przez osoby, które pracowały lub które miały kontakt z takimi materiałami. Wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie w tym zakresie mogą skutkować kosztami postępowania i obsługi prawnej, jak również odpowiedzialnością za szkody. Potencjalne szkody mogą obejmować, między innymi, koszty naprawy, utraty mienia oraz koszty utraty zdrowia. Koszty ubezpieczenia od wad budowlanych, roszczeń z tytułu wad materiałów budowlanych oraz uszczerbku na zdrowiu są wysokie, a zakres ochrony oferowany przez towarzystwa ubezpieczeniowe jest ograniczony. W rezultacie, część lub wszystkie kategorie ryzyka finansowego związanego z materiałami budowlanymi i wadami budowlanymi mogą stać się wyłącznym zobowiązaniem Grupy i Grupa może być narażona na ryzyko straty przekraczającej dostępne limity jej polis ubezpieczenia od odpowiedzialności lub rodzaje ryzyka, które są wyłączone z ubezpieczenia.

Wystąpienie każdego z powyższych czynników może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Rynek hipotecznych kredytów mieszkaniowych wpłynie na poziom zakupów mieszkaniowych w krajach, w których Grupa prowadzi działalność

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe może być uzależniony od polityki rządu dotyczącej dopłat lub ułatwień w dostępie do kredytów hipotecznych udzielanych niektórym grupom nabywców w celu zakupu niektórych rodzajów mieszkań. Na przykład w 2011 r. przyjęto w Polsce prawo zmieniające warunki uczestnictwa w programie mieszkaniowych kredytów hipotecznych z dopłatami rządowymi „Rodzina na swoim”, które ograniczyło maksymalną cenę metra kwadratowego mieszkań kwalifikujących się do dofinansowania w ramach programu, co stanowi krok w kierunku stopniowego wygaszenia programu. Podobny efekt wystąpił w wyniku zmian regulacyjnych, które miały miejsce w 2009 r. w Rumunii, zgodnie z którymi obniżono stawkę VAT od mieszkań o łącznej powierzchni nie większej niż 120 m² i o cenie nie wyższej niż 380 tys. RON, tym samym ograniczając popyt na większe i droższe mieszkania. Wszelkie zmiany w polityce rządu związane z ułatwieniami w finansowaniu kredytów hipotecznych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Wysoki popyt i wzrost cen mieszkań i domów w Polsce, Słowacji i Rumunii pomiędzy 2005 r. a 2008 r. był w dużej mierze efektem niskich stóp procentowych i wzrostem dostępności kredytów i pożyczek przeznaczonych na finansowanie zakupu mieszkań i domów. Wzrost stóp procentowych, pogorszenie sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych i rządowe ograniczenia wobec banków w zakresie udzielania kredytów i pożyczek spowodowały spadek popytu na mieszkania i domy, który to spadek może się utrzymywać. Z tego powodu zainteresowanie projektami mieszkaniowymi Grupy spadło i może podlegać dalszemu spadkowi. Ponadto banki ograniczają udzielanie nowych kredytów hipotecznych i podnoszą stopy procentowe. Znaczna popularność kredytów walutowych, w tym kredytów denominowanych w euro, oznacza, że spadek wartości lokalnych walut w stosunku do walut obcych może skutkować tym, że potencjalni nabywcy nowych mieszkań nie będą w stanie uzyskać finansowania, a klienci, którzy już zakupili mieszkania lub domy będą mieli trudności z ich spłatą. Czynniki te mogą również zmniejszyć zapotrzebowanie na nowe mieszkania i domy. Zmniejszony popyt może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

W związku z brakiem wymaganej infrastruktury lokalnej i dostępu do mediów, realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub zaniechana, lub też Grupa może nie uzyskać pełnej oczekiwanej wartości z ukończonych projektów

Projekty Grupy mogą być realizowane wyłącznie wtedy, gdy działki, na których są umiejscowione, mają zapewnioną wymaganą infrastrukturę techniczną (np. dostęp do dróg wewnętrznych, możliwość podłączeń do mediów czy określone procedury ochrony przeciwpożarowej i odpowiednie instalacje zapewniające tę ochronę). Jeżeli działka nie zapewnia wymaganej infrastruktury, to pozwolenie na użytkowanie dla projektu może zostać wydane dopiero w momencie, gdy zostanie ona zapewniona. Możliwe jest także, że odpowiednie organy administracji publicznej zobowiążą Grupę do stworzenia takiej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem, co może istotnie wpłynąć na koszty prac budowlanych. Organy publiczne mogą także uzależnić wydanie decyzji administracyjnych od wybudowania infrastruktury technicznej, która nie jest integralnie związana z samym projektem, lecz może być oczekiwana jako wkład inwestora w rozwój miejskiej lub gminnej infrastruktury.

Oprócz konieczności posiadania odpowiedniej infrastruktury w trakcie prac budowlanych, sukces i rentowność projektów Grupy po ich ukończeniu zależy od dostępności oraz jakości lokalnej infrastruktury i mediów. W niektórych przypadkach

nakłady na budowę i konserwację infrastruktury mediów, sieci telekomunikacyjnych i systemów dróg lokalnych nie były ponoszone od dziesięcioleci, co skutkuje ich brakiem, przestarzałymi technologiami lub podatnością na awarie. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury lokalnej i mediów niezbędne może być dokonanie ulepszeń, modernizacji lub wymiany. W związku ze wspomnianym wyżej brakiem konserwacji Grupa może okresowo borykać się z przerwami w dostawach energii elektrycznej i innych mediów. Nie można zapewnić, że poprawa infrastruktury w projektach Grupy oraz wokół nich albo infrastruktury zintegrowanej z takimi projektami nastąpi przed ukończeniem projektów lub że takie ulepszenia wystarczą do zapewnienia wsparcia dla ukończonych projektów. Powyższe czynniki mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa może być narażona na odpowiedzialność wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji

Jeżeli Grupa dokona sprzedaży swoich projektów, może być zobowiązana do udzielenia oświadczeń, gwarancji i podjęcia zobowiązań, a także zapłaty odszkodowań w przypadku gdy Grupa naruszy te oświadczenia, gwarancje i zobowiązania. Tym samym Grupa może stać się stroną sporów lub postępowań sądowych dotyczących powyższych postanowień i może zostać zobowiązana do dokonania płatności na rzecz osób trzecich, co mogłoby wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Zbycie nieruchomości Grupy może zmienić skład pro forma portfela Grupy

W rezultacie sprzedaży przez Grupę niektórych ze swoich nieruchomości, niektóre właściwości i cechy portfela Grupy mogą ulec zmianie pod względem podziału geograficznego, stosunku wartości zrealizowanych aktywów a wartością nieruchomości w budowie, a także podziału portfela na klasy aktywów (tj. nieruchomości handlowe, biurowe, mieszkaniowe i inne). W konsekwencji, różne wskaźniki charakteryzujące działalność Grupy i cykliczne przepływy środków pieniężnych pochodzących z przychodów z najmu mogą ulec zmianie. Czynniki te mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa podlega przepisom dotyczącym ochrony środowiska

Przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska w krajach CEE i SEE przewidują zobowiązania do rekultywacji działek zanieczyszczonych substancjami niebezpiecznymi lub toksycznymi. Wspomniane przepisy prawa często ustanawiają zobowiązania bez względu na to czy właściciel danej działki wiedział o obecności takich substancji zanieczyszczających albo czy jest odpowiedzialny za dokonanie zanieczyszczenia. W takich okolicznościach odpowiedzialność właściciela, generalnie, nie jest ograniczona na mocy takich przepisów prawa, a koszty ewentualnego dochodzenia, usunięcia lub rekultywacji mogą okazać się znaczące. Występowanie takich substancji na lub w jakimkolwiek obiekcie Grupy albo odpowiedzialność z tytułu nieusunięcia zanieczyszczenia takimi substancjami mogą negatywnie wpłynąć na możliwości Grupy w zakresie sprzedaży lub wynajęcia takich obiektów albo zaciągnięcia kredytu przy wykorzystaniu takich nieruchomości jako zabezpieczenia. Ponadto obecność niebezpiecznych lub toksycznych substancji w obiekcie może uniemożliwić, opóźnić lub ograniczyć zabudowę lub przebudowę takiej nieruchomości, co mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa może stać się stroną sporów prawnych i podlegać ryzyku z nich wynikającemu

Działalność Grupy związana jest z zakupem, wynajmem, sprzedażą i zarządzaniem nieruchomościami, w tym w ramach umów o współpracy, z którymi wiąże się ryzyko postępowań prawnych. Spory prawne, które indywidualnie są względnie mało istotne, mogą zostać połączone ze sporami opartymi na podobnych stanach faktycznych, w wyniku czego łączne zaangażowanie Grupy może stać się istotne dla jej działalności. Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń a Grupa może zostać uznana za odpowiedzialną za zdarzenia na placach budowy, takie jak wypadki, urazy lub zgony swoich pracowników, pracowników swoich wykonawców lub innych osób odwiedzających place budowy. Inne spory, w jakie Grupa może być zaangażowana, obejmują w szczególności spory z poszczególnymi mieszkańcami, dotyczące wymiany lub konserwacji urządzeń lub wykończeń w lokalach mieszkalnych, spory związane z najmem oraz rozliczaniem opłat za media. Ze względu na specyfikę działalności Grupy, może być ona narażona na spory występujące na gruncie podobnych stanów faktycznych. W takiej sytuacji, w przypadku gdy wobec Grupy wydanych zostanie więcej niż jedno niekorzystne orzeczenie, łączny efekt takich orzeczeń może mieć istotny, niekorzystny wpływ na prowadzoną przez Grupę działalność, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji, nawet jeżeli każde z takich orzeczeń indywidualnie nie miałoby takiego istotnego wpływu.

W transakcjach na rynku nieruchomości przyjętą praktyką jest składanie przez sprzedającego oświadczeń i gwarancji w umowie sprzedaży dotyczącej niektórych aspektów nieruchomości. Zazwyczaj gwarancje składane przez sprzedawcę w umowie sprzedaży nie obejmują wszystkich ryzyk lub potencjalnych problemów, które mogą wynikać dla Grupy w związku z zakupem nieruchomości. Ponadto Grupa może nie być w stanie, z różnych powodów, w tym w szczególności w przypadku niewypłacalności sprzedającego, dochodzić swoich roszczeń na podstawie powyższych gwarancji. W takim przypadku Grupa może ponieść straty finansowe.

Co więcej, Grupa może być stroną postępowań prawnych w związku z formalnym naruszeniem warunków umów kredytowych oraz potencjalnym naruszeniem warunków innych umów kredytowych lub warunków emisji obligacji.

Ponadto jeśli nieruchomości Grupy staną się przedmiotem roszczeń ze strony osób trzecich i nie zostanie osiągnięte rozwiązanie czy porozumienie, roszczenia te mogą opóźnić, na dłuższy czas, planowane działania Grupy. Sytuacje te mogą obejmować na przykład roszczenia ze strony osób trzecich, dotyczące działek, na których Grupa wybudowała projekty, które następnie zamierza sprzedać, a także roszczenia ze strony osób trzecich dotyczące poszczególnych działek, które Grupa zamierza nabyć w celu realizacji danego projektu (na przykład działki sąsiadujące z działkami, które obecnie są jej własnością), co może opóźnić przejęcie tych działek przez Grupę.

Wystąpienie jednego lub kilku z wyżej wymienionych czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

W związku z wynajmem lub sprzedażą nieruchomości, Grupa może spotkać się z roszczeniami z tytułu wadliwości zapewnień, w odniesieniu do których Grupa nie ma prawa regresu

Grupa udziela różnego rodzaju gwarancji lub zapewnień przy wynajmowaniu nieruchomości, zwłaszcza w odniesieniu do braku wad jakościowych i prawa własności, jak również dotyczących istniejących zanieczyszczeń i portfela umów najmu. To samo odnosi się do sprzedaży nieruchomości. Grupa może zostać pociągnięta do odpowiedzialności za naruszenie tych gwarancji. Wady, których istnienia Grupa nie była świadoma, ale o których powinna była wiedzieć przy zawieraniu transakcji, stanowią szczególne zagrożenie. Ewentualne prawa Grupy do regresu wobec sprzedawców nieruchomości mogą być nie do wyegzekwowania z powodu niemożności dowiedzenia, że osoby odpowiedzialne za sprzedaż wiedziały lub powinny były wiedzieć o tych wadach, z powodu upływu terminu przedawnienia, z powodu niewypłacalności stron, do których skierowano roszczenia, bądź z innych powodów. Występowanie jednego lub kilku z wyżej wymienionych czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa może posiadać niewystarczającą ochronę ubezpieczeniową

Posiadane przez Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może ponieść w związku z prowadzeniem swojej działalności. Ponadto niektóre rodzaje ubezpieczenia mogą być niedostępne na uzasadnionych komercyjnie warunkach lub w ogóle. W związku z powyższym, posiadana przez Grupę ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca, aby w pełni zrekompensować poniesione straty. Ponadto istnieje wiele rodzajów ryzyka, ogólnie związanego z katastrofami, takimi jak powodzie, huragany, ataki terrorystyczne lub wojny, których ubezpieczenie może być niemożliwe lub komercyjnie nieuzasadnione. Inne czynniki, takie jak inflacja, zmiany w prawie budowlanym oraz kwestie związane z ochroną środowiska także mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia będą niewystarczające do naprawy lub odtworzenia nieruchomości w przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia. Grupa może ponieść znaczące straty lub szkody, za które może nie uzyskać pełnego odszkodowania lub nie uzyskać go w ogóle. W wyniku powyższego, Grupa może nie posiadać wystarczającej ochrony przed wszelkimi szkodami, które mogą zostać przez nią poniesione. W przypadku wystąpienia szkody nieobjętej ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższającej sumę ubezpieczenia, Grupa może stracić kapitał zainwestowany w dany projekt będący przedmiotem tych strat, a także zakładany przyszły przychód z tego projektu. Grupa może także być zobowiązana do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu. Ponadto Grupa może także ponosić odpowiedzialność z tytułu zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych z uszkodzoną nieruchomością. Nie można zapewnić, że w przyszłości nie powstaną istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej. Wszelkie szkody nieobjęte ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższające wartość ochrony ubezpieczeniowej mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa konkuruje z innymi deweloperami i może nie być w stanie pozyskać odpowiednich lokalizacji dla realizacji swoich projektów, jak również pozyskać najemców dla swoich projektów komercyjnych

Grupa konkuruje na rynku z innymi podmiotami inwestującymi w nieruchomości i deweloperami. Konkurencja na rynku może, między innymi, doprowadzić do wzrostu cen gruntów lub kosztów realizacji pozyskanych projektów. Zadowalający rozwój i rentowność Grupy zależy, między innymi, od zdolności nabycia atrakcyjnych gruntów po konkurencyjnych cenach oraz efektywnego wykorzystania możliwości ich zabudowy. Jeśli dana lokalizacja podlega negatywnemu wpływowi ze strony konkurencyjnego projektu w tym samym rejonie oddziaływania, możliwe jest opóźnienie lub zaniechanie realizacji danego projektu. W takich przypadkach, nie istnieje gwarancja, że Grupa będzie mogła wykorzystać daną działkę na cele alternatywnego projektu lub ją sprzedać. Ponadto w przypadku konkurencji o najemców ze strony innych projektów, Grupa może mieć trudności z pozyskaniem najemców lub zawieraniu umów najmu na komercyjnie atrakcyjnych warunkach. Wszystkie te czynniki mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa jest uzależniona od ograniczonej liczby kluczowych członków jej kierownictwa

Sukces Grupy jest uzależniony od działań i wiedzy członków jej kierownictwa. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie zatrzymać kluczowych członków swojego kierownictwa, może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Braki w liczbie wykwalifikowanych pracowników i innych specjalistów może opóźnić realizację projektów Grupy lub podnieść ich koszty

Przy realizacji swoich projektów Grupa polega na wysoko wykwalifikowanym zespole pracowników, w tym na kluczowych członkach kadry zarządzającej i menadżerach poszczególnych projektów, menadżerach średniego szczebla, księgowych i innych specjalistach z zakresu finansów. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać niezbędnych pracowników, braki w personelu mogą negatywnie wpłynąć na jej zdolność do prawidłowego zarządzania realizacją projektów i efektywnego zarządzania majątkiem lub zmusić Grupę do zapłaty wyższych wynagrodzeń w celu przyciągnięcia wykwalifikowanych specjalistów lub niezbędnych pracowników. Ponadto osiągnięcie przez Grupę sukcesu w przyszłości zależy od jej zdolności do zatrudnienia personelu wyższego szczebla, takiego jak menadżerowie z wieloletnim doświadczeniem w zakresie identyfikacji, nabywania, finansowania, budowy i sprzedaży jak również zarządzania projektami deweloperskimi oraz nieruchomościami inwestycyjnymi. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać i utrzymać odpowiedniego personelu, może to wywrzeć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz cenę Akcji.

Grupa może nie być w stanie osiągnąć oczekiwanych stóp zwrotu, jeśli rynki nieruchomości w krajach, w których Grupa prowadzi działalność osiągną stopień nasycenia i wzrośnie na nich konkurencja

Na każdym z rynków nieruchomości może dojść do sytuacji, w której podaż nieruchomości przewyższa popyt. Takie nasycenie rynku doprowadzi do wzrost liczby niewynajętych powierzchni lub spadek stawek czynszów na rynku i cen sprzedaży. Ponieważ rynki nieruchomości komercyjnych w krajach CEE i SEE charakteryzują się głównie najmem krótkoterminowym, Grupa spodziewa się, że stawki czynszu spadną natychmiast w reakcji na postrzeganą nadpodaż powierzchni komercyjnej na tych rynkach. Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni wzrośnie lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Zmiany w przepisach podatkowych i ich interpretacji mogą wpłynąć na sytuację finansową Grupy i jej przepływy pieniężne

Przepisy prawa podatkowego są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym i nieprzewidywalnym zmianom. Stosowaniu przepisów prawa podatkowego często towarzyszą zatem kontrowersje oraz spory, które zazwyczaj rozstrzygane są dopiero przez sądy administracyjne (podatkowe). Dodatkowo, praktyka stosowania prawa podatkowego nie jest jednolita a w orzecznictwie sądów administracyjnych (podatkowych) w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Ponadto przepisy prawa podatkowego nie regulują wprost zasad określających możliwość, sposób i czas rozpoznawania przychodów oraz kosztów w przypadku wielu zdarzeń i czynności prawnych oraz faktycznych, ani kwestii wynikających z faktu, że grupy spółek działają w kilku krajach, jak również nie określają w sposób jednoznaczny zasad opodatkowania innymi podatkami, w tym podatkiem od towarów i usług.

Z uwagi na powyższe nie można wykluczyć potencjalnych sporów z organami podatkowymi a w rezultacie zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących w skład Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów.

Przykładowo, zmiany stawek podatku miały i mogą w przyszłości mieć wpływ na popyt na nieruchomości Grupy.

Ponadto spółki w Grupie zawarły i realizują liczne transakcje z podmiotami powiązanymi. Pomimo podejmowania przez spółki z Grupy wszystkich środków wymaganych dla zachowania warunków rynkowych w przypadku transakcji z podmiotami powiązanymi, nie można zagwarantować, że nie dojdzie do potencjalnych sporów z organami podatkowymi na tym tle, w efekcie dokonania przez organy podatkowe odmiennej oceny warunków oraz skutków prawnych transakcji z podmiotami powiązanymi a w konsekwencji próby nałożenia dodatkowych zobowiązań podatkowych, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa może ponosić odpowiedzialność za zobowiązania podatkowe sprzedawcy nabytej przez Grupę nieruchomości lub innego poprzednika prawnego

Jeżeli przeniesienie własności nieruchomości na Grupę stanowi przeniesienie spółki lub przedsiębiorstwa, w pewnych warunkach Grupa może ponosić zobowiązania z tytułu podatków i podatku u źródła w związku z działalnością przenoszonej spółki, pod warunkiem, że podatki zostały naliczone od początku ostatniego roku kalendarzowego przed przeniesieniem i zostały wyliczone lub zarejestrowane przez Grupę przed końcem roku następującego po rejestracji działalności gospodarczej. Odpowiedzialność ta obejmuje również wierzytelności organów państwa w zakresie zwrotów podatku. Wszelka odpowiedzialność jest ograniczona do portfela przejętych nieruchomości. Odpowiedzialność ta może jednak mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Działalność Grupy jest kapitałochłonna i może dojść do sytuacji, w której dodatkowe finansowanie może być niedostępne na korzystnych warunkach

Grupa ponosi znaczące wydatki na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów budowy infrastruktury oraz kosztów budowlanych i projektowych. Działalność Grupy wymaga znaczących kwot pieniężnych oraz finansowania zewnętrznego. Potrzeby kapitałowe Grupy zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego jej kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania, skala rozwoju Grupy oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może być wolniejsze od pierwotnie zakładanego. Nie jest pewne, czy Grupa będzie zdolna do pozyskania wymaganego finansowania, jeżeli zajdzie taka konieczność, ani czy środki finansowe zostaną uzyskane na warunkach korzystnych dla Grupy.

Ponadto umowy kredytów deweloperskich generalnie umożliwiają wykorzystanie środków z kredytów po osiągnięciu z góry ustalonych etapów realizacji budowy, wynajęciu określonych powierzchni lub sprzedaży określonej liczby mieszkań. Jeżeli Grupa nie osiągnie zakładanych celów, dostępność środków z kredytu może być opóźniona i spowodować dalsze opóźnienia harmonogramu realizacji budowy. Ograniczenia dostępu do źródeł finansowania zewnętrznego, jego opóźnienia, jak również warunki finansowania odbiegające od zakładanych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Naruszenie warunków umów kredytowych Grupy może pociągać za sobą nakaz sprzedaży nieruchomości lub zawieszenie wypłaty dywidendy zabraniające naruszeń zobowiązań z tytułu innych umów (cross-default) mogą zaostrzyć istniejące ryzyko

Warunki finansowania Grupy zawierają zobowiązania, które wymagają utrzymywania, m.in. określonych wskaźników finansowych. Naruszenie takich zobowiązań może skutkować powstaniem obowiązku natychmiastowej spłaty kredytu, w całości lub w części, wraz z wszelkimi powiązanymi kosztami. W takiej sytuacji, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części lub całości swoich nieruchomości, chyba że posiada wystarczające środki pieniężne lub inne umowy kredytowe, które może wykorzystać w celu dokonania takich płatności. Kredytodawca może być także uprawniony do sprzedaży takich nieruchomości lub zlecenia ich sprzedaży. Grupa może również zostać zobowiązana do zawieszenia wypłaty dywidendy w przypadku naruszenia zobowiązań wynikających z umów finansowania. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Niektóre umowy finansowania Grupy zawierają również postanowienia przewidujące tzw. naruszenia krzyżowe (ang. *cross-default*), tj. naruszenie jednej umowy powoduje automatycznie naruszenie drugiej umowy. W przypadku wystąpienia sytuacji niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie zapisów w zakresie naruszeń zobowiązań z tytułu innych umów w pozostałych umowach finansowania, może automatycznie uruchamiać niedotrzymanie zobowiązań w tych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłoby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i może znacznie zmniejszyć jej dostęp do kapitału, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa może ponieść znaczne straty jeżeli naruszy zobowiązania wynikające z umów kredytowych a ponadto ograniczenia nałożone przez te umowy mogą uniemożliwić Grupie sprzedaż jej projektów

W celu zabezpieczenia swoich kredytów Grupa obciąża swoje aktywa hipoteką oraz ustanawia zastawy na udziałach w swoich podmiotach zależnych, udziela gwarancji i ustanawia negatywne zabezpieczenia na niezastawionych aktywach (tzw. *negative pledge*). Ponadto umowy kredytowe Grupy zawierają ograniczenia jej zdolności do rozporządzania niektórymi z jej kluczowych aktywów, co z kolei może być konieczne w celu zaspokojenia określonych zobowiązań finansowych. Grupa może nie dokonać spłaty kwoty głównej lub odsetek lub naruszyć zobowiązania zawarte w umowach kredytowych Grupy. W niektórych przypadkach Grupa może naruszyć zobowiązania w wyniku okoliczności będących poza kontrolą Grupy. Zobowiązania te mogą dotyczyć wymogów w zakresie utrzymania określonych wskaźników wartości kredytu do wartości zabezpieczenia i pokrycia obsługi kredytu. Naruszenie takich zobowiązań przez Grupę może skutkować utratą obciążonych hipoteką aktywów lub uznaniem jej zobowiązań płatniczych za wymagalne, wymagalnością gwarancji, wykonaniem postanowień o naruszeniach powiązanych (ang. *cross-default*) a efektem może być konieczność natychmiastowej spłaty kredytów albo utrudnienie lub uniemożliwienie zaciągnięcia kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach Grupa może być także zmuszona, w dłuższym horyzoncie czasowym, do sprzedaży niektórych aktywów w celu zaspokojenia swoich zobowiązań kredytowych oraz opóźnić lub wstrzymać ukończenie projektów. Co więcej, Grupa może utracić niektóre ze swoich aktywów w wyniku postępowania egzekucyjnego z nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia kredytów Grupy. Każde z wyżej opisanych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa zostanie narażona na istotne straty jeżeli nie spełni zobowiązań oraz wymogów wynikających z jej umów kredytowych i leasingowych a ograniczenia nałożone przez te umowy mogą utrudnić lub uniemożliwić Grupie sprzedaż jej projektów

W celu zabezpieczenia swoich kredytów Grupa obciążyła swoje aktywa w przeszłości i może je także w przyszłości obciążać hipoteką albo ustanawiać zastawy na udziałach w swoich podmiotach zależnych, zawierać gwarancje i zobowiązywać się do nieustanawiania zastawów (tzw. *negative pledge*). Ponadto umowy kredytowe Grupy zawierają ograniczenia jej zdolności do rozporządzania niektórymi z jej kluczowych aktywów, co może być z kolei wymagane dla zaspokojenia niektórych zobowiązań finansowych. Grupa może nie dokonać płatności kwoty głównej lub oprocentowania z tytułu kredytów Grupy lub naruszyć zobowiązania zawarte w umowach kredytowych Grupy. W niektórych przypadkach Grupa może naruszyć zapewnienia z powodu okoliczności, będących poza kontrolą Grupy. Okoliczności te mogą obejmować wymogi spełnienia określonych wskaźników wartości kredytu do wartości zabezpieczenia i pokrycia obsługi kredytu oraz kapitału obrotowego. Naruszenie takich zobowiązań przez Grupę może skutkować utratą obciążonych hipoteką aktywów lub uznaniem jej zobowiązań płatniczych za wymagalne w terminie natychmiastowym, uznaniem gwarancji zapłaty za wymagalne w terminie natychmiastowym, uruchomić wykonanie postanowień o naruszeniach powiązanych (ang. *cross default*) a efektem może być utrudnienie lub uniemożliwienie zaciągnięcia kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach Grupa może być także zmuszona, w dłuższym horyzoncie czasowym, do sprzedaży niektórych aktywów w celu zaspokojenia swoich zobowiązań kredytowych a ukończenie projektów, których powyższe okoliczności dotyczą, może zostać opóźnione albo ograniczone. W przeszłości Grupa nie dotrzymywała niektórych zobowiązań dotyczących utrzymywania wskaźników finansowych, czy też wskaźników wartości kredytu do wartości zabezpieczenia narzuconych przez umowy kredytowe. Nie można zagwarantować, że takie naruszenia nie wystąpią ponownie w przyszłości albo że Grupa będzie w stanie zaradzić im niezwłocznie lub w ogóle. Każde z wyżej opisanych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa może nie być w stanie odnowić lub zrefinansować kredytów w terminie ich zapadalności lub może być w stanie odnowić lub zrefinansować takie kredyty jedynie na mniej korzystnych warunkach

Projekty Grupy są finansowane z kredytów udzielanych na określony okres. Grupa posiada w sumie 240 mln EUR bieżących, krótkoterminowych zobowiązań (łącznie z instrumentami pochodnymi) w okresie do dnia 30 czerwca 2014 r. Grupa może nie być w stanie odnowić lub zrefinansować takich umów w części lub w całości lub może zostać zmuszona do zaakceptowania mniej korzystnych warunków refinansowania. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić kredytu lub zabezpieczyć sobie nowego finansowania, może zostać zmuszona do sprzedaży jednej lub większej liczby ze swoich nieruchomości biurowych w celu uzyskania niezbędnej płynności. Każda kombinacja wyżej wymienionych okoliczności miałaby istotny, negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Brak możliwości sprzedaży nieruchomości, w przypadku jej konieczności, może zagrozić portfelowi Grupy, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami kursów wymiany walut

Sprawozdania finansowe Grupy sporządzane są w Euro i Euro jest walutą funkcjonalną Spółki. Większość przychodów Grupy, szczególnie przychodów z tytułu czynszu, wyrażona jest w euro. Pewna część kosztów Grupy, takich jak niektóre pozycje kosztów budowlanych, koszty robocizny i wynagrodzeń dla określonych generalnych wykonawców, ponoszona jest w walutach odpowiednich rynków geograficznych, w tym Polski Złoty, Bułgarska Lewa, Korona Czeska, Chorwacka Kuna, Węgierski Forint, Rumuński Lej lub Serbski Dinar.

Chociaż spółki z Grupy w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego (tzw. *currency hedging*) i aby zmniejszyć niestabilność zwrotów z inwestycji spowodowanych wahaniami kursowymi, mogą zawierać umowy zabezpieczające takie ryzyko, między innymi poprzez transakcje na instrumentach pochodnych, pozyskiwać finansowanie dłużne denominowane w euro oraz zawierać umowy z wykonawcami określające wynagrodzenie wyrażone w euro, nie można jednak zapewnić, że takie transakcje hedgingowe będą w pełni skuteczne lub korzystne. Niektórzy wykonawcy Grupy zawierają umowy zabezpieczające ich ryzyko walutowe związane z faktem, że zawierają z Grupą umowy denominowane w euro, co np. może ograniczyć ich elastyczność dotyczącą rozwiązania kontraktu lub zmiany jego harmonogramu. Ponadto zważywszy że płatności należne z tytułu większości komercyjnych umów najmu Grupy są wyrażone jako równowartość kwoty w euro wyrażonej w lokalnej walucie, niektórzy najemcy Grupy, w szczególności najemcy powierzchni handlowych, mogą mieć trudności z wypełnieniem swoich zobowiązań płatniczych wynikających z takich umów najmu, jako że osiągają oni przychody w swoich walutach lokalnych. W związku z powyższym, wszelka istotna aprecjacja walut lokalnych wobec euro może znacznie obniżyć przychody Grupy wyrażone w walutach lokalnych i może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych

Umowy kredytowe Grupy oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. Wysokość stóp procentowych jest w wysokim stopniu uzależniona od wielu czynników, włącznie z rządową polityką monetarną oraz krajowymi i międzynarodowymi warunkami gospodarczymi i politycznymi a także innymi czynnikami poza kontrolą Grupy. Ryzyko stóp procentowych Grupy i zakres w jakim Grupa zabezpiecza to ryzyko jest zróżnicowane w podziale na obszary geograficzne na których grupa prowadzi działalność, jednakże zmiany stóp procentowych mogą zwiększyć koszt finansowania Grupy z tytułu istniejących kredytów a przez to wpłynąć na jej rentowność. Ewentualna konieczność zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych jest rozpatrywana przez Grupę dla każdego przypadku indywidualnie, z wyłączeniem przypadków, w których zabezpieczenie stosownego ryzyka stóp procentowych jest wymogiem kredytodawców. Zmiany stóp procentowych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Czynniki ryzyka związane z rynkami geograficznymi, na których działa Grupa

Ryzyko polityczne, ekonomiczne i prawne związane z krajami rynków wschodzących, w tym krajami CEE i SEE, może niekorzystnie wpływać na sytuację finansową i wyniki działalności Grupy

Wszystkie przychody Grupy pochodzą z działalności w krajach regionów CEE i SEE a w szczególności z Polski, Rumunii i Węgier. Rynki te są narażone na większe ryzyko niż bardziej rozwinięte rynki. Kraje regionów CEE i SEE nadal niosą ze sobą różnego rodzaju ryzyko dla inwestorów zagranicznych, takie jak niestabilność lub zmiany władz krajowych lub lokalnych, wywłaszczenia gruntów, zmiany w prawie podatkowym i przepisach wykonawczych, zmiany w praktykach i zwyczajach biznesowych, zmiany w ustawach i przepisach związanych z transferem środków pieniężnych i ograniczenia dotyczące poziomu inwestycji zagranicznych. W szczególności Grupa jest uzależniona od zasad i przepisów dotyczących

zagranicznych właścicieli nieruchomości i dóbr osobistych. Takie przepisy mogą zmieniać się szybko i w znacznym zakresie a w rezultacie wpłynąć na własność Grupy i mogą spowodować utratę mienia lub aktywów bez prawa regresu.

Co więcej niektóre kraje mogą regulować lub wymagać zgody od rządu na transfer dochodów z inwestycji, przychodów, kapitału lub wpływów ze sprzedaży papierów wartościowych przez inwestorów zagranicznych. Ponadto w przypadku pogorszenia bilansu płatniczego kraju, lub z innych powodów, kraj może nałożyć tymczasowe ograniczenia na transfer kapitału za granicę. Wszelkie tego typu ograniczenia mogą niekorzystnie wpłynąć na możliwości transferu kredytów inwestycyjnych lub wypłaty dywidendy przez Grupę. Niektóre kraje regionów CEE i SEE odnotowywały wysokie a okresowo bardzo wysokie stopy inflacji. Inflacja i gwałtowne wahania wskaźnika inflacji miały i wciąż mogą mieć negatywny wpływ na gospodarkę i rynek papierów wartościowych niektórych krajów wschodzących.

Ponadto negatywne zdarzenia gospodarcze lub polityczne w krajach sąsiadujących mogą mieć znaczący wpływ, między innymi, na Produkt Krajowy Brutto, handel zagraniczny lub ogólnie na gospodarkę poszczególnych krajów. Kraje w których Grupa prowadzi działalność doświadczyły w przeszłości i mogą doświadczać w przyszłości politycznej niestabilności spowodowanej zmianami rządów, politycznym impasem w procesie legislacyjnym, napięć i sporów pomiędzy władzami krajowymi a lokalnymi, korupcji wśród urzędników państwowych oraz niepokojów społecznych i etnicznych.

Zmiany w przepisach prawnych mogą negatywnie wpłynąć na Grupę

Działalność Grupy podlega różnym regulacjom w Polsce, Rumunii, Węgrzech, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Słowacji i w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, takim jak wymogi przeciwpożarowe i bezpieczeństwa, przepisy prawa ochrony środowiska, przepisy prawa pracy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Jeżeli projekty i nieruchomości Grupy nie będą spełniały tych wymogów, Grupa może zostać zobowiązana do zapłaty ustawowych kar lub odszkodowania.

Ponadto jeżeli opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego w Polsce zostaną podwyższone, nie można zapewnić, że Grupa będzie mogła przenieść takie koszty na najemców w postaci podwyżki opłaty eksploatacyjnej, ponieważ taki wzrost mógłby spowodować spadek konkurencyjności danej nieruchomości w porównaniu z nieruchomościami, które nie są położone na działkach będących przedmiotem użytkowania wieczystego.

Co więcej, wejście w życie bardziej restrykcyjnych przepisów z zakresu ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa albo procedur wykonawczych w krajach CEE i SEE może skutkować znaczącymi kosztami i zobowiązaniami Grupy a obiekty będące własnością Grupy lub przez nią eksploatowane (albo obiekty, które były własnością lub były eksploatowane przez Grupę w przeszłości) mogą stać się przedmiotem nadzoru i kontroli bardziej rygorystycznych niż obecnie. W związku z powyższym, przestrzeganie tych praw może przyczynić się do powstania znaczących kosztów wynikających z konieczności usunięcia, badania lub rekultywacji szkodliwych substancji a obecność tych substancji na terenie nieruchomości Grupy może ograniczyć jej możliwości sprzedaży obiektów lub wykorzystania obiektów jako przedmiotu zabezpieczenia.

Niezgodne z prawem, wybiórcze lub arbitralne działania administracji publicznej mogą wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskania umów, kontraktów i pozwoleń, które są wymagane, aby Grupa mogła realizować swoje projekty

Organy administracji publicznej w Polsce i na innych rynkach geograficznych na których Grupa prowadzi działania, mają znaczny zakres uznaniowych uprawnień decyzyjnych i mogą nie podlegać kontroli innych organów, wymogom do wysłuchania stron lub dokonania uprzedniego zawiadomienia lub kontroli publicznej. Organy administracji publicznej w takich krajach mogą wykonywać swoje prawo do podejmowania decyzji w sposób arbitralny lub wybiórczy albo niezgodny z prawem oraz pod wpływem okoliczności politycznych lub gospodarczych.

System ksiąg wieczystych obowiązujący w niektórych krajach CEE i SEE nie jest przejrzysty i efektywny a nieruchomości Grupy mogą podlegać roszczeniom reperywatyzyjnym.

System ksiąg wieczystych w niektórych krajach CEE i SEE jest nieprzejrzysty i nieefektywny, co może, między innymi, skutkować opóźnieniami procedury nabywania nieruchomości gruntowych i procedury scalenia wielu działek w jedną oraz ujawnienia scalonej działki w księgach wieczystych, co stanowi wymóg dla rozpoczęcia realizacji niektórych projektów. Wspomniana nieefektywność może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywę Grupy. Ponadto Grupa jest narażona na nieuniknione ryzyko związane z inwestowaniem w krajach CEE i SEE wynikające z nieuregulowanego stanu prawnego części nieruchomości położonych w tych krajach.

Posiadany przez Grupę tytuł prawny do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich może być w niektórych przypadkach kwestionowany a odpowiednie pozwolenia mogły zostać uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa

Grupa może mieć trudności, aby bezspornie ustalić, że tytuł prawny do nieruchomości został przyznany odpowiedniej spółce Grupy a w niektórych przypadkach, ustalenie takie może być niemożliwe, ze względu na fakt, że przepisy regulujące kwestie związane z nieruchomościami w Polsce i innych krajach w których Grupa prowadzi działalność są złożone a często wieloznaczne lub wewnętrznie sprzeczne a dane zawarte w odpowiednich rejestrach mogą nie być wiarygodne. W związku z powyższym, nie można zapewnić, że Grupa zachowa przysługujący jej tytuł własności w przypadku gdyby został on

zakwestionowany. Ponadto istnieje możliwość, że zezwolenia, autoryzacje, decyzje o zmianie decyzji o warunkach zabudowy lub inne podobne wymogi zostały spełnione z naruszeniem obowiązujących przepisów lub regulacji. Kwestie takie mogą podlegać późniejszemu podważeniu. Podobne problemy mogą powstać w kontekście zgodności z procedurami prywatyzacyjnymi oraz aukcjami związanymi z pozyskaniem dzierżawy gruntów i praw do zabudowy. Monitorowanie, ocena lub weryfikacja tych obaw może być trudna lub niemożliwa.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA
30 CZERWCA 2013 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 czerwca 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

	Nota	30 czerwca 2013 <i>(niebadane)</i>	30 czerwca 2012 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2012
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	11	6.778.237	7.203.651	6.597.312
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	12	408.092	329.313	299.358
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	10	166.246	213.576	172.007
Pożyczki udzielone do jednostek współzależnych i inne należności		95.662	94.013	89.662
Rzeczowe aktywa trwałe		7.528	8.169	7.281
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		26.153	34.542	29.983
Depozyty długoterminowe		12.122	-	-
Pozostałe aktywa trwałe		281	460	245
		7.494.321	7.883.724	7.195.848
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		3.489	747.432	173.556
Aktywa obrotowe				
Zapasy	12	231.023	419.116	334.889
Należności		24.560	32.863	21.741
Naliczone przychody		2.437	1.513	3.544
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		17.793	36.038	16.099
Należności z tytułu podatku dochodowego		5.433	5.527	5.883
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		17.395	17.109	11.983
Depozyty krótkoterminowe		116.901	137.538	106.105
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		372.229	882.174	931.689
		787.771	1.531.878	1.431.933
AKTYWA RAZEM		8.285.581	10.163.034	8.801.337

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
 na dzień 30 czerwca 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

-	Nota	30 czerwca 2013 (niebadane)	30 czerwca 2012 (niebadane)	31 grudnia 2012
PASYWA				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy	14	31.937	21.937	31.937
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		1.440.155	1.021.867	1.440.155
Niezarejestrowany kapitał podstawowy		-	425.821	-
Kapitał zapasowy		66.010	90.890	65.083
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(75.264)	(150.666)	(104.062)
Różnice kursowe z przeliczenia		625.038	593.787	444.783
Zyski zatrzymane		936.157	1.577.399	1 218.760
		3.024.033	3.581.035	3.096.656
Udziały niekontrolujące		(110.780)	(103.225)	(68.403)
Kapitał własny razem		2.913.253	3.477.810	3.028.253
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	13	3.546.442	4.223.204	3.748.720
Depozyty od najemców		22.339	24.302	19.460
Inne zobowiązania długoterminowe		27.724	7.052	7.101
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		17.659	10.334	22.824
Instrumenty pochodne		34.123	204.274	142.539
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		546.951	544.206	489.672
		4.195.238	5.013.372	4.430.316
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania do spłaty po sprzedaży aktywów		-	-	112.298
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		108.116	203.446	137.723
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	13	864.069	1.247.696	791.557
Depozyty od najemców		-	-	1.676
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		5.784	7.368	141.174
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		10.650	5.203	9.730
Instrumenty pochodne		175.263	187.617	132.302
Otrzymane zaliczki		13.208	20.522	16.308
		1.177.090	1.671.852	1.342.768
PASYWA RAZEM		8.285.581	10.163.034	8.801.337

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca (niebadane)		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca (niebadane)		Rok zakończony 31 grudnia
		2013	2012	2013	2012	2012
Przychody operacyjne	7	274.410	314.058	136.390	159.623	617.668
Koszty operacyjne	8	(97.713)	(112.652)	(47.985)	(55.056)	(239.273)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		176.697	201.406	88.405	104.567	378.395
Koszty sprzedaży		(7.058)	(12.981)	(3.559)	(5.506)	(16.514)
Koszty administracyjne		(18.315)	(39.440)	(16.270)	(21.307)	(79.017)
Zysk/strata z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	11	(294.619)	(39.579)	(188.684)	(49.338)	(413.836)
Utrata wartości projektów mieszkaniowych		(8.251)	(2.830)	(7.791)	(2.830)	(54.921)
Pozostałe przychody		518	1.032	90	435	1.594
Pozostałe koszty		(8.921)	(10.825)	(4.948)	(7.849)	(19.230)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		(159.949)	96.783	(132.757)	18.172	(203.529)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(11.583)	(1.223)	(4.863)	(4.012)	12.078
Przychody z tytułu odsetek		7.868	10.727	3.463	4.835	21.482
Koszty finansowe		(103.705)	(143.908)	(48.516)	(66.616)	(301.111)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych		(11.725)	(21.951)	(10.956)	(19.445)	(41.817)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(279.094)	(59.572)	(193.629)	(67.066)	(512.897)
Podatek dochodowy		(44.068)	(18.746)	(19.980)	(23.888)	(28.617)
Zysk (strata) za rok		(323.162)	(78.318)	(213.609)	(90.954)	(541.514)
Przypadający/a:						
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(282.603)	(34.751)	(187.351)	(60.930)	(393.390)
Akcjonariuszom niekontrolującym		(40.559)	(43.567)	(26.258)	(30.024)	(148.124)
Zysk na jedną akcję (PLN)	15	(0,88)	(0,15)	(0,59)	(0,25)	(1,46)
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	15	(0,88)	(0,15)	(0,59)	(0,25)	(1,46)

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
 za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2012 roku
 (w tysiącach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca (niebadane)		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca (niebadane)		Rok zakończony 31 grudnia
	2013	2012	2013	2012	2012
Zysk (strata) za okres/rok	(323.162)	(78.318)	(213.609)	(90.954)	(541.514)
Zysk/ (strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	37.845	(302)	20.020	6.218	55.861
Podatek dochodowy	(7.017)	(265)	(3.675)	(1.368)	(11.027)
Zysk/ (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających*	30.828	(567)	16.345	4.850	44.834
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych**	176.407	(111.184)	112.614	62.957	(256.445)
Całkowity dochód za okres/rok, netto	(115.927)	(190.069)	(84.650)	(23.147)	(753.125)
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(73.550)	(145.526)	(57.726)	11.474	(606.565)
Akcjonariuszom niekontrolującym	(42.377)	(44.543)	(26.924)	(34.621)	(146.560)

* Pozycje z całkowitego dochodu zostaną zreklasyfikowane do rachunku zysk i strat w momencie kiedy będą spełnione odpowiednie warunki.

** Pozycje z całkowitego dochodu nie zostaną zreklasyfikowane do rachunku zysk i strat

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
(w tysiącach PLN)

	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 2012 roku	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	-	-	-	-	3.260	(114.035)	-	(110.775)	(976)	(111.751)
Zysk/(strata) za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2012 roku	-	-	-	-	-	-	(34.751)	(34.751)	(43.567)	(78.318)
Całkowity dochód/(strata) za okres	-	-	-	-	3.260	(114.035)	(34.751)	(145.526)	(44.543)	(190.069)
Inne transakcje	-	-	-	1.286	-	-	-	1.286	-	1.286
Emisja akcji, pomniejszona o koszty emisji (Nota 14)	-	-	425.821	-	-	-	-	425.821	-	425.821
Nabycie akcji od udziałowców niekontrolujących	-	-	-	11.753	-	-	-	11.753	32.299	44.052
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	505	-	-	-	505	-	505
Saldo na 30 czerwca 2012	21.937	1.021.867	425.821	90.890	(150.666)	593.787	1.577.399	3.581.035	(103.225)	3.477.810

	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 2012	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	-	-	-	49.864	(263.039)	-	(213.175)	1.564	(211.611)
Zysk / (strata) za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku	-	-	-	-	-	(393.390)	(393.390)	(148.124)	(541.514)
Całkowity dochód / (strata) za rok	-	-	-	49.864	(263.039)	(393.390)	(606.565)	(146.560)	(753.125)
Inne transakcje	-	-	1.921	-	-	-	1.921	-	1.921
Emisja akcji	10.000	418.288	-	-	-	-	428.288	-	428.288
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	(14.689)	-	-	-	(14.689)	169.138	154.449
Płatności w formie akcji własnych	-	-	505	-	-	-	505	-	505
Saldo na 31 grudnia 2012	31.937	1.440.155	65.083	(104.062)	444.783	1.218.760	3.096.656	(68.403)	3.028.253
Inne całkowite dochody	-	-	-	28.798	180.255	-	209.053	(1.818)	207.235
Zysk/(strata) za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku	-	-	-	-	-	(282.603)	(282.603)	(40.559)	(323.162)
Całkowity dochód/(strata) za okres	-	-	-	28.798	180.255	(282.603)	(73.550)	(42.377)	(115.927)
Inne transakcje	-	-	927	-	-	-	927	-	927
Saldo na 30 czerwca 2013	31.937	1.440.155	66.010	(75.264)	625.038	936.157	3.024.033	(110.780)	2.913.253

Załączona informacja dodatkowa stanowi 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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk / (strata) brutto	(279.094)	(59.572)	(512.897)
Korekty o pozycje:			
Aktualizacja wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	302.870	42.409	468.757
Udział w (zysku)/ stracie jednostek stowarzyszonych	11.725	21.951	41.817
Strata na sprzedaży środków trwałych i innych	852	-	900
(Zysk)/ strata z tytułu różnic kursowych, netto	9.268	(6.979)	(13.379)
Przychody finansowe	(7.868)	(10.727)	(21.482)
Koszty finansowe	103.705	143.908	301.111
Płatności w formie akcji własnych	(6.285)	7.891	21.003
Amortyzacja	1.045	1.490	2.055
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	136.218	140.371	287.885
Spadek/ (wzrost) stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(1.575)	4.122	6.261
Spadek stanu zapasów	23.379	35.560	66.529
Wzrost/ (spadek) stanu zaliczek otrzymanych	(3.932)	(4.470)	(5.466)
Wzrost/ (spadek) stanu depozytów od najemców	(359)	-	2.959
Wzrost/ (spadek) stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(11.571)	(23.301)	(25.382)
Przepływy środków pieniężnych z/ (wykorzystane w) działalności operacyjnej	142.160	152.282	332.786
Podatek dochodowy zapłacony	(4.062)	(5.043)	(10.324)
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności operacyjnej	138.098	147.239	322.462

**PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z
DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:**

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(61.655)	(141.034)	(197.925)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	135.551	-	588.768
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	-	(841)	(829)
Nabycie jednostek zależnych , po potrąceniu przejętych środków pieniężnych (a)	-	-	(57.416)
Podatek/VAT od sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(148.452)	-	95.786
Odsetki otrzymane	5.069	9.984	16.627
Koszty pozyskania najemców		(1.133)	(4.181)
Pożyczki udzielone	(2.056)	(573)	(2.356)
Splata udzielonych pożyczek	9.920	2.029	19.130
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(61.623)	(131.568)	457.604
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Emisja akcji	-	440.759	445.000
Koszty związane z emisją akcji	-	-	(16.712)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	15.181	170.940	556.613
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(544.227)	(232.691)	(1.158.525)
Odsetki zapłacone	(120.649)	(133.580)	(286.534)
Koszty pozyskania kredytów	-	(3.073)	(5.918)
Wzrost/ (spadek) stanu depozytów krótkoterminowych	(16.100)	21.734	47.742
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności finansowej	(665.795)	264.089	(418.334)
Różnice kursowe z przeliczenia	28.687	(23.535)	(54.819)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(560.633)	256.225	306.913
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	932.862	625.949	625.949
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	372.229	882.174	932.862
Środki pieniężne ujęte w kwocie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	0	-	(1.173)
Środki pieniężne i ich ekwiwalentny na koniec okresu/roku zgodnie ze śródrocznym skróconym	372.229	882.174	931.689

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych.

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
(w tysiącach PLN)

skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej

(a) **Nabycie udziałów w jednostkach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach,
pomniejszone o nabywane środki pieniężne**

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(59.819)
Kapitał obrotowy (po potrąceniu nabytych środków pieniężnych)	-	-	2.403
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych, pomniejszone o przejęte środki pieniężne	-	-	(57.416)

*Wszystkie nabycia dotyczą aktywów.

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 czerwca 2013 roku jest GTC Real Estate Holding N.V., który jest w posiadaniu 88.635.914 akcji stanowiących 27,75% kapitału akcyjnego Spółki.

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 inne całkowite dochody i wykazywane oddzielnie jako „różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na rachunek zysków i strat 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 Grupy, 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”) i zatwierdzonymi przez UE.

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. Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za 3 miesiące zakończone dnia 30 czerwca 2013 oraz dane porównywalne za 3 miesiące zakończone dnia 30 czerwca 2012, które nie były przedmiotem przeglądu lub badania 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 2012 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy 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 spółce 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 Grupy, 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 czerwca 2013 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, przynajmniej 12 miesięcy.

W związku z powyższym założeniem, Zarząd przygotowuje i okresowo aktualizuje prognozę przepływów pieniężnych. Ponieważ prognoza dotyczy przyszłych wydarzeń, w sposób naturalny jest obarczona niepewnością i dlatego Zarząd nie może zagwarantować, że wszystkie te założenia zostaną spełnione, jednak uważa, że na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego założenia te są racjonalnie 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 czerwca 2013 roku nie wystąpiła dodatkowa istotna utrata wartości aktywów.

Hedge

Spółka posiada swapy na kursy walutowe oraz na stopy procentowe. Dane wejściowe do wyceny tego typu instrumentów są wprowadzane z ogólnodostępnych informacji rynkowych na temat stóp procentowych i kursów walutowych. Instrumenty te są klasyfikowane na poziomie drugim hierarchii wartości godziwej.

Poziom 2 hierarchii oznacza dane wejściowe oparte na obserwowalnych transakcjach.

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 występują różnice pomiędzy MSSF a MSSF przyjętymi przez UE. Grupa skorzystała z możliwości istniejącej dla spółek stosujących Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez UE do zastosowania MSSF 10, MSSF 11, przekształconego MSR 27 oraz MSR 28 za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2014.

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 2012 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2013 roku:

- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych*: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2012 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy*: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2012 roku lub później w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- 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 dnia 1 lipca 2011 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,

-KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,

4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

-Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku,

-Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,

-Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) – zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później.

Następujące nowe standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacjach zostały wydane, ale nie są skuteczne na rok 2013.

-Faza pierwsza standardu MSSF 9 Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE. W kolejnych fazach Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zajmuje się rachunkowością zabezpieczeń i utratą wartości. Zastosowanie pierwszej fazy MSSF 9 będzie miało wpływ na klasyfikację i wycenę aktywów finansowych Grupy. Grupa dokonała oceny tego wpływu w powiązaniu z innymi fazami, gdy zostaną one opublikowane, w celu zaprezentowania spójnego obrazu,

- IFRS 10 Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe – mająca zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2013r. lub później - w UE najpóźniej do roku finansowego zaczynającego się 1 stycznia 2014r. Jednostka zdecydowała się zastosować Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej za okres rozpoczynający się 1 stycznia 2014r.

-MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, Spółka zdecydowała stosować MSSF dla okresów rocznych poczynających się 1 stycznia 2014 roku,

-MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później– w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, Spółka zdecydowała stosować MSSF dla okresów rocznych poczynających się 1 stycznia 2014 roku,

Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 Przepisy przejściowe – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,

-MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia

4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

1 stycznia 2014 roku lub później, Spółka zdecydowała stosować zmiany do MSR dla okresów rocznych poczynających się 1 stycznia 2014 roku,

-MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, Spółka zdecydowała stosować zmiany do MSR dla okresów rocznych poczynających się 1 stycznia 2014 roku,

-Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe- prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku,

-Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 *Jednostki inwestycyjne* (opublikowane dnia 31 października 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE.

-KIMSF 21 *Oplaty* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE.

Zmiany do MSR 36 *Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych* (opublikowano dnia 29 maja 2013 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE,

-Zmiany do MSR 39 *Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń* (opublikowane dnia 27 czerwca 2013 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Spółka nie zastosowała z wyprzedzeniem żadnego standardu, interpretacji lub zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły w życie. Zarząd jest w trakcie analizy wpływu tych zmian.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu powyższych nowych standardów, zmian w obowiązujących standardach i interpretacji na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie ich początkowego zastosowania.

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

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 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 czerwca 2013	30 czerwca 2012	31 grudnia 2012
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 ") (zlikwidowany)	GTC S.A.	Polska	-	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 ") (zlikwidowany)	GTC S.A.	Polska	-	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o. ("GTC Satellite")	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Ogrody Galileo Sp. z o.o.	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 Karkonoska Sp. z o.o. (uprzednio GTC Wrocław Office)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o. (uprzednio 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. (uprzednio GTC Cyril)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o. (uprzednio GTC Com 3)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Wilson Park Sp. z o.o. (uprzednio GTC Com 4)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o. (uprzednio GTC Com 5)	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
CH Wilanów Sp. z o.o. („CH Wilanów")	GTC S.A.	Polska	100%	50%	100%
Alfa Development Inwestycje sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
GTC Corius sp. z o.o. (uprzednio 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%	-
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%
Epsilon 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.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012	31 grudnia 2012
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%	100%	100%
Albertfalva Kft. ("Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%	100%
GTC Metro Kft (poprzednio "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%	100%	100%
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", poprzednio 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%	-
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%
GTC Vinohradis Piazza 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 Bratislava	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%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012	31 grudnia 2012
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%
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. (poprzednio "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	100%	52%	100%
Mercury Commercial Center S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	100%	84,9%	100%
Mars Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	100%	70%	100%
Beaufort Commercial Center S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	100%	70%	100%
Fajos S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	100%	70%	100%
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.	GTC Romania	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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012	31 grudnia 2012
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 Ikonovov GmbH	Bulgaria	65%	65%	65%
GTC Business Park EAD	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%	100%
NRL EAD	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%	100%
Galeria Ikonovov 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%

Globe Trade Centre S.A.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych.

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012	31 grudnia 2012
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%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC Ukraine	Cypr	49,9%	49,9%	49,9%
Europort LTD	Emerging investment	Izrael	9,9%	9,9%	9,9%

6. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym

W dniu 28 lutego 2013 r. Spółka podpisała ostateczną umowę sprzedaży budynku Platinum V za kwotę 135,4 mln złotych (32,5 mln euro). W tym samym dniu Spółka w pełni spłaciła pożyczkę w kwocie 42,1 mln złotych (10,1 mln euro) związaną z tym składnikiem aktywów.

W dniu 12 marca 2013 roku Izba Deputowanych Rumunii wydała decyzję, na mocy której nie będzie możliwe przeznaczenie gruntów zaklasyfikowanych jako tereny zielone na żaden inny cel. Obowiązujące obecnie przepisy prawa nie pozwalają Grupie GTC na realizację projektu na działce znajdującej się w Bukareszcie, która była przeznaczona pod budowę centrum handlowego (Galeria Bukareszt), a która jest obecnie zaklasyfikowana jako tereny zielone. W związku z tym Spółka rozpoznała stratę z tytułu utraty wartości tej nieruchomości w kwocie 63,1 mln złotych (15,1 mln euro). Wartość odzyskiwalna powyższych terenów zielonych odzwierciedla przede wszystkim wartość spodziewanego przyszłego odszkodowania w związku z wywłaszczeniem nieruchomości, przy założeniu, że przeciętny uczestnik rynku jest skłonny zapłacić tę kwotę za działkę na podstawie spodziewanego przyszłego odszkodowania w związku z wywłaszczeniem nieruchomości.

W maju 2013 roku Spółka spłaciła obligacje na kwotę 325 mln PLN (77,7 mln euro) i powiązane instrumenty hedgingowe na kwotę 85,3 mln PLN (19,6 mln euro).

7. Przychody operacyjne

Przychody operacyjne składają się z następujących pozycji:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych	192.638	208.665	95.714	104.901	413.018
Przychody z tytułu usług	57.978	63.899	28.906	33.757	125.014
Sprzedaż domów i mieszkań	23.794	41.494	11.770	20.965	79.636
	274.410	314.058	136.390	159.623	617.668

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

8. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne obejmują następujące pozycje:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Koszty z tytułu usług	72.161	73.098	34.715	35.697	159.608
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszaniowych	25.552	39.554	13.270	19.359	79.665
	97.713	112.652	47.985	55.056	239.273

9. 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.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku (niebadany) oraz rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku:

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	30 czerwca 2013	31 grudnia 2012	30 czerwca 2013	31 grudnia 2012	30 czerwca 2013	31 grudnia 2012	30 czerwca 2013	31 grudnia 2012
Powierzchnie biurowe i komercyjne	144.472	322.597	50.946	98.908	55.198	116.527	250.616	538.032
Powierzchnie mieszkalne	2.701	36.890	17.261	25.562	3.832	17.184	23.794	79.636
Przychody razem	147.173	359.487	68.207	124.470	59.030	133.711	274.410	617.668
Powierzchnie biurowe i komercyjne	31.699	66.290	22.531	54.083	17.931	39.234	72.161	159.607
Powierzchnie mieszkalne	2.501	27.985	19.134	30.140	3.917	21.541	25.552	79.666
Koszty razem	34.200	94.275	41.665	84.223	21.848	60.775	97.713	239.273
Wynik - powierzchnie biurowe i komercyjne	112.773	256.307	28.415	44.825	37.267	77.293	178.455	378.425
Wynik - powierzchnie mieszkalne	200	8.905	-1.873	(4.578)	-85	(4.357)	-1.758	(30)
Wynik na sprzedaży	112.973	265.212	26.542	40.247	37.182	72.936	176.697	378.395

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy trzech miesięcy zakończone dnia 30 czerwca 2013 roku (niebadany) i 30 czerwca 2012 roku (niebadany):

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012
Powierzchnie biurowe i komercyjne	72.488	163.478	25.146	48.710	26.986	60.376	124.620	272.564
Powierzchnie mieszkalne	1.205	25.440	8.098	7.050	2.467	9.004	11.770	41.494
Przychody razem	73.693	188.918	33.244	55.760	29.453	69.380	136.390	314.058
Powierzchnie biurowe i komercyjne	16.247	31.523	9.825	23.801	8.643	17.774	34.715	73.098
Powierzchnie mieszkalne	1.405	18.522	9.342	8.481	2.523	12.551	13.270	39.554
Koszty razem	17.652	50.045	19.167	32.282	11.166	30.325	47.985	112.652
Wynik - powierzchnie biurowe i komercyjne	56.241	131.955	15.321	24.909	18.343	42.602	89.905	199.466
Wynik - powierzchnie mieszkalne	(200)	6.918	(1.244)	(1.431)	(56)	(3.547)	(1 500)	1.940
Wynik na sprzedaży	56.041	138.873	14.077	23.478	18.287	39.055	88.405	201.406

10. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostki stowarzyszone, odnoszące się do holdingów operacyjnych w Republice Czeskiej i na Ukrainie, składają się z następujących pozycji:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Akcje/udziały	28.444	28.456	28.444
Różnice kursowe z przeliczenia	10.975	9.278	11.748
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych, pomniejszony o dywidendę	(57.943)	(26.352)	(46.218)
Udzielone pożyczki	184.770	202.194	178.033
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	166.246	213.576	172.007

Na dzień 30 czerwca 2013 roku czeska jednostka stowarzyszona, która jest właścicielem centrum handlowego Harfa w Pradze („CID”) posiada niespłacony kredyt w wysokości 459 mln złotych (106 mln euro) otrzymany na sfinansowanie budowy powyższego centrum handlowego. Wartość inwestycji wynosi 714 mln złotych (165 mln euro), a kredyt powinien być spłacony do dnia 31 października 2013 roku. CID nie posiada obecnie wystarczających środków na spłatę kredytu, jak również nie zabezpieczyła przedłużenia terminu spłaty kredytu. Obecnie Spółka jest w trakcie negocjacji przedłużenia terminu spłaty do 31 grudnia 2015 roku i otrzymała spłaty ramowe warunki porozumienia. Proces jest w trakcie i wymaga odpowiedniej akceptacji. Mimo, że zarząd CID wierzy, że będzie możliwe pomyślne rozwiązanie zaistniałej sytuacji, to istnieje niepewność w tym zakresie. W rezultacie Spółka może być zmuszona do zapewnienia finansowego wsparcia dla CID w kwocie, która nie zostanie zrefinansowana.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

11. 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	5.523.964	5.912.890	5.348.992
Grunty i nieruchomości inwestycyjne w budowie	1.254.273	1.290.761	1.248.320
Razem	6.778.237	7.203.651	6.597.312

Zmiany stanu inwestycji w nieruchomości w okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2013, 30 czerwca 2012 roku oraz 31 grudnia 2012 roku kształtowały się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Wartość bilansowa na początek roku	6.597.312	7.525.737	6.658.872	7.171.161	7.525.737
Zakupy, w tym:					
Skapitalizowane wydatki	51.928	161.928	36.617	85.132	194.159
Zakup udziałów w jednostkach zależnych i joint venture (patrz Nota 5)	-	-	-	-	59.819
Aktualizacja wartości godziwej	(294.619)	(63.242)	(188.684)	(66.925)	(432.094)
Przeklasyfikowane do pozycji „zapasy”	-	-	-	-	(1.661)
Sprzedaż, w tym:	-	-	-	-	(16.676)
Przeklasyfikowane do/z pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży”	33.919	(157.089)	25.761	(157.089)	(167.203)
Różnice kursowe z przeliczenia	389.697	(263.683)	245.671	171.372	(564.769)
Wartość bilansowa na koniec roku	6.778.237	7.203.651	6.778.237	7.203.651	6.597.312

(*) Spółka przeklasyfikowała Buzau, Piatra (2 centra handlowe w Rumuni) oraz część gruntu w Konstancinie (Polska) z aktywów przeznaczonych do sprzedaży z powrotem do nieruchomości inwestycyjnych.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

11. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utraty wartości kształtuje się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ukończonych w latach poprzednich	(187.216)	(89.543)	(150.108)	(79.492)	(348.805)
Wartość godziwa nowo ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	-	31.734	-	31.734	(16.692)
Wartość godziwa nieruchomości w budowie	-	19.474	-	455	18.683
Utrata wartości	(107.403)	(24.907)	(38.576)	(19.622)	(85.280)
Wartość godziwa aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	23.663	-	17.587	18.258
Razem	(294.619)	(39.579)	(188.684)	(49.338)	(413.836)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 30 czerwca 2013 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Klasa aktywów	Wartość księgowa	NRA w tysiącach m.kw.	Średni poziom wynajęcia %	Średnia stopa kapitalizacji (Yield) %	Średnia aktualna stawka czynszu PLN/m2	Średnia ERV (*) PLN /m2	Liczba aktywów		Średni okres najmu w latach
								Poziom 2	Poziom 3	
Polska	Handlowy	1.053.944	69	91%	7,20%	95,7	88,7	2		4,0
Polska	Biurowy	1.283.803	143	90%	7,80%	65,8	60,2	9		3,8
Serbia	Biurowy	483.572	53	92%	8,80%	72,7	63,2		3	3,6
Chorwacja	Handlowy	725.141	65	93%	9,00%	65,8	84,9		2	6,0
Węgry	Biurowy	724.708	91	96%	8,10%	55,0	53,2	3		2,3
Słowacja	Biurowy	67.536	13	57%	8,80%	41,1	41,6		1	2,7
Rumunia P3	Handlowy	150.578	33	94%	9,00%	18,2	38,5		1	8,6
Rumunia P2	Biurowy	688.343	48	91%	8,00%	92,2	95,2	1		3,6
Bułgaria	Handlowy	346.339	62	87%	9,10%	24,2	50,2		2	8,2
Razem/ średnia		5.523.964	577	91%	8,30%	62,8	65,8	15	9	4,5

Informacje dotyczące wyceny gruntów i nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 30 czerwca 2013 roku przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowane prawa budowlane w tysiącach m.kw.	Liczba aktywów		Średnia wartość księgowa PLN/m.kw.
			Poziom 2 (*)	Poziom 3 (*)	
Polska	495.139	436		13	1 136
Serbia	154.552	93		3	1 662
Chorwacja	36.690	21		1	1 747
Węgry	203.039	315		5	645
Rumunia	100.295	82		4	1 223
Bułgaria	144.807	126		3	1 149
Rosja	119.751	55		1	2 177
Razem/średnia	1.254.273	1 128		30	1 112

ERV- szacowana wartość czynszu stosowana w odniesieniu do przedłużenia umów najmu.

11. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Spółka korzysta z usług niezależnych renomowanych międzynarodowych rzeczoznawców w celu oszacowania i ustalenia wartości rynkowej aktywów. Ustalając wartości, rzeczoznawcy korzystają z danych rynkowych, które zgodnie z MSSF 13 mogą być klasyfikowane według dwóch głównych typów, bazując na ich odniesieniu do poziomów rynkowych:

Poziom 2 – dane wejściowe oparte na obserwowalnych transakcjach, Poziom 3 – Nie obserwowane dane wejściowe

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	NRA w tysiącach m.kw.	Średni poziom wynajęcia %	Średnia stopa kapitalizacji (Yield) %	Średnia aktualna stawka czynszu PLN/ m.kw.	Średnia ERV (*) PLN/ m.kw.	Średni okres najmu w latach
Polska	2.225.273	212	89%	7,5%	72,8	67,9	3,8
Serbia	476.275	53	89%	8,6%	69,9	59,3	3,6
Chorwacja	705.215	64	95%	10,2%	64,6	90,8	5,2
Węgry	705.215	91	95%	8,1%	51,1	52,7	2,7
Słowacja	62.958	14	47%	8,8%	37,6	38,0	2,8
Rumunia	816.749	80	96%	8,1%	59,7	74,4	6,0
Bułgaria	357.307	62	89%	9,1%	29,8	53,6	5,2
Razem/średnia	5.348.992	576	91%	8,3%	60,9	63,0	4,2

Informacje dotyczące wyceny gruntów i nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawiono poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowane prawa budowlane w tysiącach m.kw	Średnia wartość księgowa PLN/m.kw.
Polska	467.199	436	1.072
Serbia	127.961	93	1.376
Chorwacja	34.647	42	819
Węgry	192.963	315	613
Rumunia	161.733	120	1.347
Bułgaria	150.646	126	1.194
Rosja	113.171	55	2.058
Razem/średnia	1.248.320	1.187	1.052

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

12. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Na saldo ukończonych zapasów na dzień 30 czerwca 2013 roku składają się następujące pozycje:

	Wartość księgowa w tysiącach złotych	Powierzchnia w tysiącach m.kw.	Średnia wartość księgowa PLN/m.kw.
Polska	30.027	4	6.793
Węgry	3.463	1	3.849
Serbia	1.091	<1	3.208
Słowacja	9.234	1	7.100
Rumunia	181.285	51	3.520
Razem/średnia	225.100	58	3.862

Na saldo gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i nieukończonych zapasów na dzień 30 czerwca 2013 roku składają się następujące pozycje:

	Wartość księgowa w tysiącach złotych	Szacunkowe prawa budowlane w tysiącach m.kw.	Średnia wartość księgowa PLN/m.kw.
Polska	39.210	37	1.056
Chorwacja	65.782	48	1.372
Węgry	90.156	138	654
Słowacja	93.078	82	1.130
Rumunia	125.789	309	407
Razem/średnia	414.015	614	675

Na saldo ukończonych zapasów na dzień 31 grudnia 2012 roku składają się następujące pozycje:

	Wartość księgowa w tysiącach złotych	Powierzchnia w tysiącach m.kw.	Średnia wartość księgowa PLN/m.kw.
Polska	30.016	4	6.791
Węgry	4.039	1	3.365
Słowacja	12.485	2	6.688
Rumunia	185.997	56	3.343
Razem/średnia	232.537	63	3.682

Na saldo gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i nieukończonych zapasów na dzień 31 grudnia 2012 roku składają się następujące pozycje:

	Wartość księgowa w tysiącach złotych	Szacunkowe prawa budowlane w tysiącach m.kw.	Średnia wartość księgowa PLN/m.kw.
Polska	38.216	37	1.030
Chorwacja	61.993	48	1.292
Węgry	87.332	138	634
Słowacja	94.437	86	1.100
Rumunia	119.732	309	388
Razem/średnia	401.710	618	650

(*)Na 30 czerwca 2013 grunt na Słowacji o wartości 93 078 tysięcy PLN został przeklasyfikowany z pozycji zapasów na pozycję gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 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 czerwca 2013	30 czerwca 2012	31 grudnia 2012
Obligacja seria 0414	348.046	727.918	347.910
Obligacje seria 2017-2018	297.675	-	296.938
Obligacja seria 0513	-	353.131	327.722
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	179.904	180.662	171.639
Kredyt WBK (Globis Poznan)	67.856	68.947	65.113
Kredyt WBK 1 (Galileo)	22.633	25.185	22.089
Kredyt WBK 2 (Newton)	45.145	47.974	43.033
Kredyt WBK 3 (Edison)	48.729	49.638	46.820
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	114.391	115.251	109.315
Kredyt ING (Nothus)	70.912	71.487	67.848
Kredyt ING (Zefirus)	70.912	71.487	67.848
Kredyt BerlinHyp (Corius)	55.847	55.397	53.146
Kredyt ING (Platinum 1)	-	83.338	-
Kredyt ING (Platinum 2)	-	83.338	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3)	-	81.817	-
Kredyt ING (Platinum 4)	-	89.709	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5)	-	42.617	41.479
Kredyt WBK (Kazimierz office)	122.109	122.257	116.342
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	453.514	456.053	432.956
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	84.983	115.665	81.061
Kredyt ING (Francuska)	73.969	75.110	70.955
Kredyt MKB (Centre Point I)	96.545	101.316	94.237
Kredyt MKB (Centre Point II)	113.702	118.844	110.696
Kredyt CIB (Metro)	90.567	92.794	87.291
Kredyt MKB (Spiral)	74.311	80.479	71.470
Kredyt Erste (Reinesance)	23.200	26.032	24.975
Kredyt MKB (Sasad Resort)	37.781	37.188	35.678
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	58.227	63.386	58.052
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	113.036	115.055	108.689
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	79.406	85.103	78.375
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Dream)	-	16.487	-
Kredyt Unicredit (Felicity)	113.698	115.920	111.211
Kredyt RZBR (Rose Garden)	53.431	81.514	62.067
Kredyt Erste (Citygate)	413.751	418.417	396.253
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	115.871	120.859	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	122.546	128.266	119.388
Kredyt MKB i Zagrebacka Banka (Avenue Mall Zagreb)	140.071	156.854	141.378
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Avenue Mall Osijek)	70.133	76.703	69.908
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	104.321	105.361	99.822
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora)	121.092	121.673	115.622
Kredyt EBOiR (Galeria Burgas)	105.589	64.316	102.504
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	10.134	11.684	10.392
Kredyt Unicredit (Vinyard)	-	14.538	-
Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych	330.041	436.672	312.490
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(33.567)	(35.542)	(32.435)
	4.410.511	5.470.900	4.540.277

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 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 czerwca 2013	30 czerwca 2012	31 grudnia 2012
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:			
Obligacje seria 0414	348.046	7.918	3.708
Obligacje seria 2017-2018	3.476	-	2.739
Obligacje seria 0513	-	353.131	327.722
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	3.736	3.584	3.516
Kredyt WBK (Globis Poznań)	2.195	2.160	2.073
Kredyt WBK 1 (Galileo)	2.022	2.067	1.889
Kredyt WBK 2 (Newton)	1.853	1.862	1.705
Kredyt WBK 3 (Edison)	1.710	1.673	1.613
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	1.732	3.358	1.635
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	10.174	9.984	9.431
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	2.866	2.616	2.625
Kredyt ING (Nothus)	1.870	1.926	1.742
Kredyt ING (Zefirus)	1.870	1.926	1.742
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	1.732	426	1.226
Kredyt ING (Platinum 1)	-	83.338	-
Kredyt ING (Platinum 2)	-	83.338	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3)	-	81.817	-
Kredyt ING (Platinum 4)	-	89.709	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5)	-	42.617	41.479
Kredyt WBK (Kazimierz office)	2.359	1.790	1.615
Kredyt ING (Francuska)	2.338	2.301	2.208
Kredyt MKB (Centre Point I)	6.602	6.285	6.132
Kredyt MKB (Centre Point II)	7.039	6.929	6.647
Kredyt Erste (Reinesance)	4.329	26.032	5.110
Kredyt MKB (Sasad Resort)	-	-	-
Kredyt CIB (Metro)	3.849	3.648	3.565
Kredyt MKB (Spiral)	7.689	7.402	7.212
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	6.710	6.072	6.132
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	3.269	2.987	2.993
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	7.541	6.942	6.885
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora) (1)	121.092	121.673	115.622
Kredyt MKB i OTO (Galeria Varna)	3.273	2.676	2.674
Kredyt EBOiR (Galeria Burgas)	4.221	1.487	5.123
Kredyt MKB i Zagrebecka Banka (Avenue Mall Zagreb)	19.282	18.980	18.209
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Avenue Mall Osijek)	7.793	7.670	7.359
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	89.610	6.805	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	8.130	7.641	7.506
Kredyt Erste (Citygate)	11.343	10.517	10.425
Kredyt RZBR (Rose Garden)	53.431	81.514	62.067
Kredyt Unicredit (Felicity)	113.698	115.920	111.211
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Dream)	-	16.487	-
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	1.597	1.440	1.177
Kredyt Unicredit (Vinyard)	-	14.538	-
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(4.408)	(3.490)	(3.160)
	864.069	1.247.696	791.557

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

1) W lipcu 2012 roku Spółka otrzymała odroczenie terminu spełnienia określonych warunków zapisanych w umowach kredytowych (tzw. *convenatów*) do dnia 30 czerwca 2013 roku. Na dzień 30 czerwca 2013 roku Spółka nie otrzymała kolejnego przedłużenia i na ten dzień wymagane warunki nie zostały spełnione przez GTC Bułgaria. W związku z tym Spółka dokonała przeklasyfikowania powyższych kredytów do zobowiązań krótkoterminowych. W trzecim kwartale 2013 roku Spółka spodziewa się podpisać aneks do umowy kredytowej, na mocy którego skorygowane zostaną warunki kredytów oraz wprowadzony zostanie wymóg wcześniejszej spłaty 21,6 mln złotych (5 mln euro). Po podpisaniu spodziewanego aneksu do umowy kredytowej szacunkowa kwota 99,5 mln złotych (23 mln euro) zostanie przeklasyfikowana do zobowiązań długoterminowych.

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

	30 czerwca 2013	30 czerwca 2012	31 grudnia 2012
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:			
Obligacje seria 0414	-	720.000	344.202
Obligacje seria 2017 – 2018	294.199	-	294.199
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	176.168	177.078	168.123
Kredyt WBK (Globis Poznań)	65.661	66.787	63.040
Kredyt WBK 1 (Galileo)	20.611	23.118	20.200
Kredyt WBK 2 (Newton)	43.292	46.112	41.328
Kredyt WBK 3 (Edison)	47.019	47.965	45.207
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	111.525	112.635	106.690
Kredyt ING (Nothus)	69.042	69.561	66.106
Kredyt ING (Zefirus)	69.042	69.561	66.106
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	54.115	54.971	51.920
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5)	-	-	41.479
Kredyt WBK (Kazimierz office)	119.750	120.467	114.727
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	443.340	446.069	423.525
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	83.251	112.307	79.426
Kredyt ING (Francuska)	71.631	72.809	68.747
Kredyt MKB (Centre Point I)	89.943	95.031	88.105
Kredyt MKB (Centre Point II)	106.663	111.915	104.049
Kredyt CIB (Metro)	86.718	89.146	83.726
Kredyt MKB (Sasad Resort)	37.781	37.188	35.678
Kredyt MKB (Spiral)	66.622	73.077	64.258
Kredyt Erste (Reinesance)	18.871	-	19.865
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	51.517	57.314	51.920
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	109.767	112.068	105.696
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	71.865	78.161	71.490
Kredyt Erste (Citygate)	402.408	407.900	385.828
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	26.261	114.054	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	114.416	120.625	111.882
Kredyt MKB i Zagrebečka Banka (Avenue Mall Zagreb Eurostructor)	120.789	137.874	123.169
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Avenue Mall Osijek)	62.340	69.033	62.549
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	101.048	102.685	97.148
Kredyt EBOiR (Galeria Burgas)	101.368	62.829	97.381
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	8.537	10.244	9.215
Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych	330.041	436.672	312.490
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(29.159)	(32.052)	(29.275)
	3.546.442	4.223.204	3.748.720

14. Kapitał własny

Na dzień 30 czerwca 2013 roku struktura akcji Spółki przedstawiała się następująco:

Liczba akcji	Łączna wartość nominalna w PLN	Łączna wartość nominalna w Euro
139.286.210	13.928.621	3.153.995
1.152.240	115.224	20.253
235.440	23.544	4.443
8.356.540	835.654	139.648
9.961.620	996.162	187.998
39.689.150	3.968.915	749.022
3.571.790	357.179	86.949
17.120.000	1.712.000	398.742
100.000.000	10.000.000	2.341.372
319.372.990	31.937.299	7.082.422

Wszystkie akcje dają te same prawa.

GTC RE posiada pakiet akcji stanowiący 27,75% wszystkich akcji. Pozostali akcjonariusze posiadający na dzień 30 czerwca 2013 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- 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 24 kwietnia 2013 roku miało miejsce Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które zdecydowało, że strata za rok finansowy 2012 zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym Globe Trade Centre S.A., przygotowanym zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości, zostanie ujęta w pozycji zysk (strata) z lat ubiegłych.

Kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

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

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

datą zawiadomienia Spółki o wykorzystaniu prawa, a ceną rozliczenia („strike”) za akcję (po uwzględnieniu dywidendy).

Rezerwy rozpoznane w poszczególnych okresach prezentowane są w poniższej tabeli:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Koszty z tytułu transakcji płatności (rezerwy) (*) w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	-	505	-	-	505
Koszty/ (przychody) z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(6.285)	7.386	3.432	8.080	20.498
Razem	(6.285)	7.891	3.432	8.080	21.003

(*) Zmieniony na program rozliczany w środkach pieniężnych. Szczegóły poprzedniego programu zostały opisane w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Termin wykonania	Ilość razem
31/12/2014	556.008
31/12/2015	5.441.469
29/02/2016	1.805.355
31/12/2016	361.068
Razem	8.163.900

Akcje fantomowe (zaprezentowane w tabeli powyżej) zostały ujęte przy założeniu, że zostaną rozliczone w środkach pieniężnych, ponieważ Spółka przewiduje, że ich rozliczenie w środkach pieniężnych jest bardziej prawdopodobne.

15. Zysk na jedną akcję

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

	<u>Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca</u>		<u>Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca</u>		<u>Rok zakończony 31 grudnia 2012</u>
	<u>2013</u> (niebadane)	<u>2012</u> (niebadane)	<u>2013</u> (niebadane)	<u>2012</u> (niebadane)	
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	(282.603.000)	(34.751.000)	(187.351.000)	(60.930.000)	(393.390.000)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	319.372.990	219.372.990	319.372.990	219.372.990	269.372.990
Zysk na jedną akcję (PLN)	(0,88)	(0,16)	(0,59)	(0,28)	(1,46)
Czynnik korygujący wynikający z emisji akcji	-	1,09	-	1,09	-

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

Skorygowany zysk na jedną akcję	(0,88)	(0,15)	(0,59)	(0,25)	(1,46)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	319.372.990	219.372.990	319.372.990	219.372.990	269.372.990
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	(0,88)	(0,16)	(0,59)	(0,28)	(1,46)
Czynnik korygujący wynikający z emisji akcji	-	1,09	-	1,09	-
Skorygowany rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	(0,88)	(0,15)	(0,59)	(0,25)	(1,46)

	<u>Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca</u>		<u>Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca</u>		<u>Rok zakończony 31 grudnia</u>
	<u>2013</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2012</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2013</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2012</u> <i>(niebadane)</i>	<u>2012</u>
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	319.372.990	219.372.990	319.372.990	219.372.990	269.372.990
Korekta dotycząca akcji fantomowych		-		-	-
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	319.372.990	219.372.990	319.372.990	219.372.990	269.372.990

16. Konsolidacja proporcjonalna

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

Zaangażowanie Spółki w tych jednostkach składa się z następujących pozycji:

	<u>30 czerwca 2013</u> <i>(niebadane)</i>	<u>30 czerwca 2012</u> <i>(niebadane)</i>	<u>31 grudnia 2012</u>
Środki pieniężne	12.550	11.591	12.743
Aktywa trwałe	588.053	629.867	553.718
Aktywa obrotowe (inne niż środki pieniężne)	11.758	7.368	6.897
Zobowiązania długoterminowe	(482.182)	(479.145)	(455.295)
Zobowiązania krótkoterminowe	(6.914)	(8.629)	(6.574)
Aktywa netto	123.265	161.052	111.489
Przychody (1)	19.004	19.098	37.929
Koszty (1)	(15.682)	(34.575)	(29.755)
Zysk netto za rok/okres	3.322	(15.477)	8.174

(1) Zawiera zysk (stratę) z aktualizacji wartości aktywów.

17. Zobowiązania warunkowe

Po zakończeniu projektów Avenue 19 i GTC Square w Serbii, dwie serbskie spółki zależne oraz generalny wykonawca wniosły wzajemne roszczenia. Generalny wykonawca rozpoczął przeciwko spółkom zależnym postępowanie arbitrażowe przed sądem, domagając się dodatkowej zapłaty 68,4 milionów złotych (15,8 miliona euro) w odniesieniu do obu projektów. Spółki zależne odmówiły zapłaty oraz wystąpiły z roszczeniem o zapłatę kwoty w wysokości 80,5 milionów złotych (18,6 miliona euro) z tytułu nadpłat, kar umownych oraz szkód spowodowanych opóźnieniami w budowie. Niezależny inżynier sprawujący nadzór budowlany, który został powołany zgodnie z zapisami pierwotnej umowy między stronami, podzieli opinię spółek zależnych. W związku z tym, oraz kierując się założeniem, że niezależny inżynier jest osobą najbardziej kompetentną dla określenia pozycji obydwu stron w sporze, Spółka oraz jej doradcy prawni są przekonani, że postępowanie arbitrażowe zostanie rozstrzygnięte na korzyść spółek zależnych.

W odniesieniu do projektu Marlera Golf (Chorwacja) umowa nabycia gruntów zawiera warunek określający termin ukończenia budowy pola golfowego jako części składowej projektu. Spółka stoi na stanowisku, które jest poparte przez jej doradców prawnych, że termin ukończenia budowy pola golfowego powinien upłynąć dnia 14 września 2014 roku. Spółka uważa, że dotrzymanie tego terminu jest wykonalne, jednak biorąc pod uwagę sytuację makroekonomiczną Spółka podjęła kroki mające na celu przedłużenie terminu ukończenia projektu. W dniu 3 stycznia 2013 roku Spółka otrzymała pismo z Ministerstwa Turystyki Chorwacji (były właściciel gruntu) potwierdzające dobrą wiarę i intencję przedłużenia wyżej wymienionego terminu. Negocjacje w tym zakresie są w toku.

18. Zdarzenia po dacie bilansowej

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

19. Inne

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 19 sierpnia 2013 roku.

**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku**

Dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

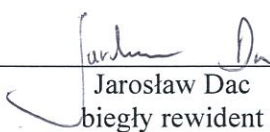
1. Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 5, obejmującego śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2013 roku, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).
2. Za zgodność śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską („MSR 34”) 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 śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przeglądu dokonaliśmy głównie drogą analizy danych finansowych, wglądu w dokumentację, z której wynikają kwoty i informacje zawarte w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym 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 stwierdzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34.

J

5. Wydaliśmy również w dniu 19 sierpnia 2013 roku raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego zgodnie z MSR 34, w Euro, jako walucie prezentacyjnej.

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 19 sierpnia 2013 roku

Formularz Qsr 2/2013

(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 II kwartał roku obrotowego 2013 roku.

19 sierpnia 2013
(data przekazania)

WYBRANE DANE FINANSOWE (rok bieżący)	w tys. zł		w tys. EURO	
	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	II kwartał narastająco (rok popr.) okres od 01.01.2012 do 30.06.2012	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	II kwartał narastająco (rok popr.) okres od 01.01.2012 do 30.06.2012
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	7 406	9 308	1 757	2 180
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 516)	(114 759)	(597)	(3 494)
III. Zysk (strata) brutto	32 345	100 344	7 676	23 752
IV. Zysk (strata) netto	(198 297)	(71 115)	(47 057)	(16 834)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 169)	(84 611)	(752)	(20 028)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	53 568	(12 967)	12 712	(3 069)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(444 637)	386 296	(105 515)	91 440
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(394 238)	288 718	(93 555)	68 343
IX. Aktywa razem	3 982 646	5 073 032	919 950	1 190 489
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	999 671	1 525 610	230 914	358 015
XI. Zobowiązania długoterminowe	361 502	1 270 628	83 503	298 178
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	488 438	124 076	112 824	29 117
XIII. Kapitał własny	2 982 975	3 547 422	689 036	832 474
XIV. Kapitał zakładowy	31 937	21 937	7 377	5 148
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)	(0,62)	(0,32)	(0,15)	(0,08)
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,62)	(0,32)	(0,15)	(0,08)
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	9,34	16,17	2,16	3,84
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	9,34	16,17	2,16	3,84
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)				

BILANS	w tys. zł	stan na 30 czerwca 2013 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 marca 2013 koniec poprzedniego kwartału (przekształcone)	stan na 31 grudnia 2012 (rok poprzedni) (przekształcone)	stan na 30 czerwca 2012 koniec kwartału (rok poprzedni) (przekształcone)
A k t y w a					
I. Aktywa trwałe		3 789 068	3 832 478	3 813 251	4 421 327
1. Wartości niematerialne i prawne		-	-	1	4
2. Rzeczowe aktywa trwałe		1 186	1 250	1 309	1 179
3. Należności długoterminowe		-	-	-	-
3.1. Od jednostek powiązanych		-	-	-	-
3.2. Od pozostałych jednostek		-	-	-	-
4. Inwestycje długoterminowe		3 787 882	3 831 227	3 811 941	4 420 144
4.1. Nieruchomości		-	-	-	-
4.2. Wartości niematerialne i prawne		-	-	-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe		3 787 882	3 831 227	3 811 941	4 420 144
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		3 787 882	3 831 227	3 811 941	4 420 144
udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności		961 190	1 044 300	1 007 422	1 172 327
- pożyczki dla jednostek powiązanych		2 826 692	2 786 927	2 804 519	3 247 817
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
- pozostałe pożyczki udzielone		-	-	-	-
- 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		193 578	575 377	571 514	651 705
1. Zapasy		-	-	-	-
2. Należności krótkoterminowe		5 546	3 567	7 795	10 765
2.1. Od jednostek powiązanych		5 105	3 532	7 744	7 501
2.2. Od pozostałych jednostek		441	35	51	3 264
3. Inwestycje krótkoterminowe		187 947	571 389	562 451	640 889
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		187 947	571 389	562 451	640 889
a) w jednostkach powiązanych		-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		187 947	571 389	562 451	640 889
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-	-	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		85	421	1 268	51
A k t y w a r a z e m		3 982 646	4 407 855	4 384 765	5 073 032

P a s y w a					
I. Kapitał własny		2 982 975	3 037 342	3 061 664	3 547 422
1. Kapitał zakładowy		31 937	31 937	31 937	21 937
2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy		-	-	-	425 821
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)		-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy		1 175 447	1 175 447	1 175 447	756 156
5. Kapitał z aktualizacji wyceny		268 854	193 479	149 246	232 644
6. Pozostałe kapitały rezerwowe		-	-	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych		1 705 034	1 705 034	2 181 979	2 181 979
8. Zysk (strata) netto		(198 297)	(68 555)	(476 945)	(71 115)
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-	-	-
10. Zaliczka na wypłatę dywidendy (wielkość ujemna)		-	-	-	-
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		999 671	1 370 513	1 323 101	1 525 610
1. Rezerwy na zobowiązania		145 849	121 104	100 092	110 172
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		145 849	121 104	100 092	110 172
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-	-	-
a) długoterminowa		-	-	-	-
b) krótkoterminowa		-	-	-	-
1.3. Pozostałe rezerwy		-	-	-	-
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		-	-	-	-
2. Zobowiązania długoterminowe		361 502	800 849	794 467	1 270 628
2.1. Wobec jednostek powiązanych		51 909	49 783	48 425	49 840
2.2. Wobec pozostałych jednostek		309 593	751 066	746 042	1 220 788
3. Zobowiązania krótkoterminowe		488 438	444 215	424 244	124 076
3.1. Wobec jednostek powiązanych		2 925	2 725	1 591	234
3.2. Wobec pozostałych jednostek		485 368	441 342	422 525	123 714
3.3. Fundusze specjalne		145	148	128	128
4. Rozliczenia międzyokresowe		3 882	4 345	4 298	20 734
4.1. Ujemna wartość firmy		-	-	-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		3 882	4 345	4 298	20 734
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		3 882	4 345	4 298	20 734
P a s y w a r a z e m		3 982 646	4 407 855	4 384 765	5 073 032

Wartość księgowa	2 982 975	3 037 342	3 061 664	3 547 422
Liczba akcji	319 372 990	319 372 990	319 372 990	219 372 990
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	9,34	9,51	9,59	16,17
Rozwodniona liczba akcji	319 372 990	319 372 990	319 372 990	219 372 990
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	9,34	9,51	9,59	16,17

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	stan na 30 czerwca 2013 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 31 marca 2013 koniec poprzedniego kwartału	stan na 31 grudnia 2012 (rok poprzedni)	stan na czerwca 2012 koniec kwartału poprzedni (rok)
Zobowiązania pozabilansowe	954 980	936 511	1 063 000	1 150 309
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	954 980	936 511	1 063 000	1 150 309
- udzielonych gwarancji i poręczeń	954 980	936 511	1 063 000	1 150 309
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	-	-	-	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-	-	-
Inne (z tytułu)	-	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe, razem	954 980	936 511	1 063 000	1 150 309

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	II kwartał (rok bieżący) okres od 01/04/2013 do 30/06/2013	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2013 do 30/06/2013	II kwartał (rok poprz.) okres od 01/04/2012 do 30/06/2012 (przekształcone)	II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2012 do 30/06/2012
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	3 166	7 406	4 316	9 208
- od jednostek powiązanych	3 162	7 395	4 306	9 179
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 166	7 406	4 316	9 208
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	798	2 071	1 240	3 119
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	798	2 071	1 240	3 119
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)	2 368	5 335	3 076	6 089
IV. Koszty sprzedaży	104	190	210	413
V. Koszty ogólnego zarządu	10 082	7 274	16 889	20 505
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)	(7 818)	(2 129)	(14 025)	(14 829)
VII. Pozostałe przychody operacyjne	1	1	47	78
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
2. Dotacje	-	-	-	-
3. Inne przychody operacyjne	1	1	47	78
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	391	388	8	8
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	372	372	-	-
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
3. Inne koszty operacyjne	19	16	8	8
IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)	(8 208)	(2 516)	(13 984)	(14 759)
X. Przychody finansowe	105 861	132 613	54 481	175 610
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
2. Odsetki, w tym:	46 756	92 963	54 481	112 581
- od jednostek powiązanych	46 312	91 911	53 833	111 589
3. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
4. Aktualizacja wartości inwestycji	59 105	39 650	-	63 029
5. Inne	-	-	-	-
XI. Koszty finansowe	94 149	97 752	43 088	60 507
1. Odsetki, w tym:	16 207	31 793	22 435	41 235
- dla jednostek powiązanych	311	612	351	730
2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	17 050	-
4. Inne	77 942	65 959	3 603	19 272
XII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X-XI)	3 504	32 345	(2 591)	100 344
XIII. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIII.1. - XIII.2.)	-	-	-	-
1. Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-
2. Straty nadzwyczajne	-	-	-	-
XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)	3 504	32 345	(2 591)	100 344
XV. Podatek dochodowy	986	7 654	(1 001)	19 884
a) część bieżąca	-	-	-	-
b) część odroczone	986	7 654	(1 001)	19 884
XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
XVII. Zysk (strata) netto	2 518	24 691	(1 590)	80 460
XVIII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(132 260)	(222 988)	(53 101)	(151 575)
XIX. (Zyski) straty mniejszości	-	-	-	-
XX. Zysk (strata) netto (XIV-XV-XVI+/-XVIII)	(129 742)	(198 297)	(54 691)	(71 115)

Zysk (strata) netto	(129 742)	(198 297)	(54 691)	(71 115)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	319 372 990	319 372 990	219 372 990	219 372 990
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,41)	(0,62)	(0,25)	(0,32)
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	319 372 990	319 372 990	219 372 990	219 372 990
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,41)	(0,62)	(0,25)	(0,32)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	II kwartał (rok bieżący) okres od 01/04/2013 do 30/06/2013	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2013 do 30/06/2013	IV kwartały narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2012 do 31/12/2012	II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2012 do 30/06/2012
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	3 037 342	3 061 664	3 255 781	3 255 781
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	3 037 342	3 061 664	3 255 781	3 255 781
I. Kapitał zakładowy na początek okresu	31 937	31 937	21 937	21 937
1.1. Zmiany stanu kapitału zakładowego	-	-	10 000	-
a) zwiększenia	-	-	10 000	-
- emisji akcji	-	-	10 000	-
b) zmniejszenia	-	-	-	-
- umorzenia akcji	-	-	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	31 937	31 937	31 937	21 937
2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy (BO)	-	-	-	-
2.1. Zmiany do opłaconego niezarejestrowanego kapitału zakładowego	-	-	-	425 821
a) zwiększenie	-	-	-	425 821
b) zmniejszenie	-	-	-	-
2.2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy na koniec okresu	-	-	-	425 821
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	1 175 447	1 175 447	755 651	755 651
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym: kapitał zapasowy na początek okresu (czyli, po uzgodnieniu do danych początkowych)	1 175 447	1 175 447	755 651	755 651
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-	419 796	505
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	418 288	-
- z podziału zysku (ustawowo)	-	-	-	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-	-	-
- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
- inne	-	-	1 508	505
c) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-	-	-

- inne	-	-	-	-
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 175 447	1 175 447	1 175 447	756 156
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	193 479	149 246	296 214	296 214
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym:	-	-	-	-
korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	75 375	119 608	(146 968)	(63 570)
a) zwiększenie (z tytułu)	75 375	119 608	30 087	-
- przeszacowanie inwestycji	9 801	17 775	30 087	-
- różnice kursowe z przeliczenia	65 574	101 833	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	(177 055)	(63 570)
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-	(177 055)	-
- przeszacowanie inwestycji	-	-	-	(63 570)
- inne	-	-	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	268 854	268 854	149 246	232 644
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	1 705 034	2 181 979	3 224 701	3 224 701
8.1. Zysk/Strata z lat ubiegłych na początek okresu	1 705 034	2 181 979	3 224 701	3 224 701
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	1 705 034	2 181 979	3 224 701	3 224 701
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
- zysk z lat ubiegłych	-	-	-	-
- 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	1 705 034	2 181 979	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	1 705 034	2 181 979	3 224 701	3 224 701
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-	-	-
- korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) zmniejszenie	(68 555)	(476 945)	(1 042 722)	(1 042 722)
- pokrycie straty lat ubiegłych	(68 555)	(476 945)	(1 042 722)	(1 042 722)
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-	-
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 636 479	1 705 034	2 181 979	2 181 979
9. Wynik netto	(129 742)	(198 297)	(476 945)	(71 115)
a) zysk netto	-	-	-	-
- wynik za okres	-	-	-	-
- wynik za 2 kwartały	-	-	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
b) strata netto	(129 742)	(198 297)	(476 945)	(71 115)
- wynik za okres	(129 742)	(198 297)	(476 945)	(71 115)
- 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)	2 982 975	2 982 975	3 061 664	3 547 422
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ)	2 982 975	2 982 975	3 061 664	3 547 422

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	II kwartał (rok bieżący) okres od 01/04/2013 do 30/06/2013	II kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2013 do 30/06/2013	II kwartał (rok poprz.) okres od 01/04/2012 do 30/06/2012	II kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2012 do 30/06/2012
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda pośrednia	(3 278)	(3 169)	(75 025)	(84 611)
I. Zysk (strata) netto	(129 742)	(198 297)	(54 691)	(71 115)
II. Korekty razem	126 464	195 128	(20 334)	(13 496)
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-	-	-
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	132 260	222 988	53 101	151 575
3. Amortyzacja	70	140	82	171
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(7 463)	(19 738)	9 572	23 723
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(12 904)	(59 537)	(46 616)	(71 344)
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-	-	(150)	(49)
7. Zmiana stanu rezerw	986	7 654	(1 001)	19 884
8. Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
9. Zmiana stanu należności	(1 979)	2 249	(2 234)	(4 506)
10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(10 589)	(5 052)	(66 966)	(70 580)
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(132)	754	15 971	154
12. Efekt wyceny instrumentów finansowych	26 215	45 670	17 050	(63 029)
13. Inne korekty	-	857	-	505
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	(3 278)	(3 169)	(75 025)	(84 611)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	58 349	53 568	44 457	(12 967)
I. Wpływy	107 747	135 531	109 666	226 720
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	26	49
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	107 747	135 531	109 666	226 671
a) w jednostkach powiązanych	107 747	135 531	109 666	226 671
- zbycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	83 760	83 760	18 350	18 350
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	21 574	42 644	76 392	180 700
- odsetki	2 413	9 127	14 924	27 621
- 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	(49 398)	(81 963)	(65 235)	(239 687)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(49 398)	(81 809)	(65 235)	(239 687)
a) w jednostkach powiązanych	(49 398)	(81 809)	(65 235)	(239 687)
- nabycie aktywów finansowych	-	-	-	(150)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(49 398)	(81 809)	(65 235)	(239 537)
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	(154)	-	-
6. Podatek związany ze zbyciem aktywów finansowych	-	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	58 349	53 568	44 457	(12 967)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(445 971)	(444 637)	386 296	386 296
I. Wpływy	(1 334)	-	426 813	426 813
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	-	-
2. Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	425 821	425 821
4. Inne wpływy finansowe	(1 334)	-	992	992
II. Wydatki	(444 637)	(444 637)	(40 517)	(40 517)
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	(325 000)	(325 000)	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	(85 320)	(85 320)	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-	-	-
8. Odsetki	(34 317)	(34 317)	(40 517)	(40 517)
9. Inne wydatki	-	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(445 971)	(444 637)	386 296	386 296
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.II+/-B.III+/-C.III)	(390 900)	(394 238)	355 728	288 718
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(383 442)	(374 504)	355 067	264 996
-zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	7 458	19 734	(661)	(23 722)
F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym:	571 389	562 451	285 822	375 893
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)	187 947	187 947	640 889	640 889
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	499	21 307

Podpis osoby
reprezentującej Spółkę

Podpis osoby odpowiedzialnej
za prowadzenie rachunkowości Spółki

19 sierpnia 2013 roku
Data

19 sierpnia 2013 roku
Data

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO PÓLROCZNEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
DNIA 30 CZERWCA 2013 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 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku, a także porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku.

3.1 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Skrócone 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 przepływowi pieniężnym generowanym z wynajmu oraz sprzedaży.

Działalność finansowa Spółki jest oparta na scentralizowanym procesie zarządzania płynnością, wdrożonym w całej grupie kapitałowej GTC S.A. 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 będzie uwzględniać 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 jednostek należących do Grupy, co może wpłynąć na poziom kosztów operacyjnych i dostępność finansowania ze strony banków w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Skrócone półroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę, jak również spółki wchodzące w skład Grupy, w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej 12 miesięcy.

Celem potwierdzenia powyższego założenia Zarząd przygotowuje i okresowo aktualizuje prognozę przepływów pieniężnych. Ponieważ prognoza dotyczy przyszłych wydarzeń, w sposób naturalny jest obciążona niepewnością i dlatego Zarząd nie może zagwarantować, że wszystkie te założenia zostaną

spełnione, jednak uważa, że na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego założenia te są racjonalnie osiągalne.

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 drugi kwartał 2013 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. Biernie 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 przeznaczone 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 określeni 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 włącznie, 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 odroczony 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 odroczony 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku Spółka rozpoznała odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych w kwocie 1.748.952 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 sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 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 czerwca 2013 roku Członkowie Zarządu posiadają 426.811 akcji.

Saldo na dzień 31.12.2012 roku 632.281

Zmiana (205.470)

Saldo na dzień 30.06.2013 roku 426.811

Na dzień 30 czerwca 2013 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 czerwca 2013 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 czerwca 2013 roku nie toczyły się postępowania sądowe dotyczące zobowiązań albo wierzytelności 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 sześciu miesięcy zakończonego dnia 30 czerwca 2013 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.

Akcyonariusz	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.	39.377.015	39.377.015	3.977	12,33%	12,33%
Aviva OFE BZ WBK SA	32.060.010	32.060.010	3.206	10,04%	10,04%
OFE PZU	25.522.031	25.522.031	2.552	7,99%	7,99%
Pozostali	133.778.020	133.778.020	13.377	41,89%	41,89%
Razem	319.372.990	319.372.990	31.937	100%	100%

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).

Rezerwy rozpoznane w poszczególnych okresach prezentowane są w poniższej tabeli:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Koszty z tytułu transakcji płatności (rezerwy) (*) w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	-	505	-	-	505
Koszty/ (przychody) z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(6.285)	7.386	3.432	8.080	20.498
Razem	(6.285)	7.891	3.432	8.080	21.003

(*) Zmieniony na program rozliczany w środkach pieniężnych. Szczegóły poprzedniego programu zostały opisane w sprawozdaniu finansowym

Na zaprezentowaną w skróconym półrocznym sprawozdaniu finansowym wartość kosztów ogólnego zarządu wpłynął głównie efekt rozpoznania ujętych w tej pozycji zrealizowanych w okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2013 roku kosztów z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych w kwocie 6.285 tysięcy złotych.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Termin wykonania	Ilość razem
31/12/2014	556.008
31/12/2015	5.441.469
29/02/2016	1.805.355
31/12/2016	361.068
Razem	8.163.900

Akcje fantomowe (zaprezentowane w tabeli powyżej) zostały ujęte przy założeniu, że zostaną rozliczone w instrumentach pieniężnych, ponieważ Spółka przewiduje, że ich rozliczenie w instrumentach pieniężnych jest bardziej prawdopodobne.

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

Opis	30 czerwca 2013	31 grudnia 2012	30 czerwca 2012
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 1 stycznia odpowiednio 2013 i 2012 roku	(100.092)	(111.395)	(111.395)
Zmiana za okres sześciu miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i sześciu miesięcy roku poprzedniego odpowiednio:	(45.757)	11.303	1.223
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 grudnia i 30 czerwca odpowiednio 2013 i 2012 roku	(145.849)	(100.092)	(110.172)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w rachunku zysków i strat	(7.654)	(36.390)	(19.884)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w kapitałach	(38.103)	47.693	21.108
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-	-
Aktywa (Rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na koniec prezentowanych okresów	(145.849)	(100.092)	(110.172)

14. Podział zysku / (pokrycie straty) Spółki

W dniu 24 kwietnia 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę, iż strata wykazana w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku w kwocie (476.945) 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 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 czerwca 2013	31 grudnia 2012	30 czerwca 2012
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień 1 stycznia: odpowiednio 2013 oraz 2012 roku	1.063.000	974.889	974.889
Zmiana za okres	(108.020)	88.111	175.420
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień bilansowy	954.980	1.063.000	1.150.309

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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku Spółka udzieliła poniżej wymienionych gwarancji:

Nazwa podmiotu	Projekt	Łączna kwota kredytu	Okres poręczenia	Rodzaj poręczenia
Hypothesenbank Frankfurt AG	C&R Development (Harfa)	656 tys. euro 490 tys. euro	do 06.2013 w okresie trwania pożyczki	Zabezpieczenie kredytu
Colobra Investments Sp. z o.o.	Diego Sp. z o.o.	500 tys. euro	do 1 marca 2018	Umowa sprzedaży
UniCredit Bank	Aurora Business Complex (Felicjty)	1.800 tys. Euro	do czasu spełnienia warunków umowy kredytowej	Korporacyjne

17. Opis nietypowych czynników i zdarzeń

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku nie było działalności o charakterze sezonowym lub cyklicznym.

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 roku Spółka nie wyemitowała, nie wykupiła i nie dokonała spłaty żadnych papierów wartościowych.

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 sześciu miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2013 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku Spółka nie miała nieuregulowanych pożyczek ani kredytów i nie naruszyła żadnych postanowień umowy.

25. Instrumenty finansowe

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 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 sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2013 roku Spółka nie dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych.

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

W dniu 28 lutego 2013 r. Spółka podpisała ostateczną umowę sprzedaży budynku Platinum V za kwotę 135,4 mln złotych (32,5 mln euro). W tym samym dniu Spółka w pełni spłaciła pożyczkę w kwocie 42,1 mln złotych (10,1 mln euro) związaną z tym składnikiem aktywów.

W dniu 12 marca 2013 roku Izba Deputowanych Rumunii wydała decyzję, na mocy której nie będzie możliwe przeznaczenie gruntów zaklasyfikowanych jako tereny zielone na żaden inny cel. Obowiązujące obecnie przepisy prawa nie pozwalają Grupie GTC na realizację projektu na działce znajdującej się w Bukareszcie, która była przeznaczona pod budowę centrum handlowego (Galeria Bukareszt), a która jest obecnie zaklasyfikowana jako tereny zielone. W związku z tym Spółka rozpoznała stratę z tytułu utraty wartości tej nieruchomości w kwocie 63,1 mln złotych (15,1 mln euro). Wartość odzyskiwalna powyższych terenów zielonych odzwierciedla przede wszystkim wartość spodziewanego przyszłego odszkodowania w związku z wywłaszczeniem nieruchomości, przy założeniu, że przeciętny uczestnik rynku jest skłonny zapłacić tę kwotę za działkę na podstawie spodziewanego przyszłego odszkodowania w związku z wywłaszczeniem nieruchomości.

W maju 2013 roku Spółka spłaciła obligacje i powiązane instrumenty hedgingowe na kwotę 410 mln złotych (97 mln euro).

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

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia skróconego półrocznego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w skróconym półrocznym sprawozdaniu finansowym.

29. Porównywalność danych finansowych za okresy poprzedzające z danymi sprawozdania finansowego za okres bieżący

W załączonym skróconym półrocznym sprawozdaniu finansowym Spółka dokonała zmiany danych porównywalnych. Zmiany te dotyczyły:

- 1) prezentacji ujęcia części utraty wartości pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym, która uprzednio była ujmowana jako pomniejszenie wartości bilansowej udziałów lub akcji w jednostkach podporządkowanych wycenianych zgodnie z metodą praw własności,
- 2) prezentacji ujęcia efektów wycen instrumentów zabezpieczających oraz różnic kursowych, które uprzednio były ujmowane jako pomniejszenie przychodów lub kosztów finansowych ze znakiem ujemnym.

Opisane powyżej zmiany nie miały wpływu na rachunek zysków i strat oraz kapitał własny Spółki w żadnym z zaprezentowanych okresów."

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu skróconego półrocznego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku

Dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

1. Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego półrocznego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 5, obejmującego bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2013 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku, zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („sprawozdanie finansowe”).

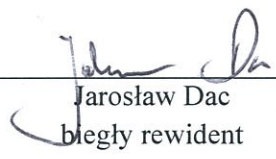
Zakres i format załączonego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku wynika z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2009.33.259 z późn. zm. - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

2. Za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość ksiąg rachunkowych 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 sprawozdanie finansowe jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz że rzetelnie i jasno przedstawia, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 30 czerwca 2013 roku oraz jej wynik finansowy za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2013 roku zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. 2013.330 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 19 sierpnia 2013 roku