

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

Miejsce i data publikacji: Warszawa 13 listopada 2013 r.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA OKRESY TRZECH I DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONE 30 WRZEŚNIA 2013 R.

Spis treści

Punkt 1. Wprowadzenie	4
Punkt 2. Wybrane dane finansowe.....	5
Punkt 3. Prezentacja Grupy	6
Punkt 3.1. Struktura organizacyjna Grupy.....	6
Punkt 3.2. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy.....	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 września 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.	11
Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat	12
Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat	12
Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. z tym samym okresem roku 2012.....	13
Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. z tym samym okresem roku 2012.....	15
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.....	17
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	18
Punkt 6. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	18
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.	19
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.....	21

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; (iii) projekty w trakcie budowy; oraz (iv) 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 325 tys. m kw. NRA ukończonych nieruchomości komercyjnych i około 243 tys. m kw. powierzchni mieszkalnej.

Na dzień 30 września 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 603 tys. m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi 549 tys. m kw, NRA (wliczając 19 tys. m kw. NRA Galerii Kazimierz, która przeznaczona jest na sprzedaż);
- projekt w trakcie budowy o NRA wynoszącej około 6 tys m kw.;
- wybudowane mieszkania i domy o łącznej powierzchni mieszkalnej 57 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 614 tys. m kw.

Ponadto Grupa prowadzi działalność w Czechach, poprzez spółkę stowarzyszoną. Proporcjonalny udział Grupy w aktywach w Czechach wynosi około 24 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 września 2013 r. Ukończone nieruchomości Grupy na trzech największych rynkach, tj. w Polsce, Rumunii i Chorwacji stanowią odpowiednio 38%, 16% i 14% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy.

Akcje GTC notowane są na GPW w Warszawie i wchodzą w skład indeksu WIG20 od 20 września 2004 r. oraz w skład indeksu WIG30 od 23 września 2013 r. Akcje Spółki wchodzą 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 Giełdzie 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 9 miesięcy zakończone 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF pochodzące ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. przygotowanego w Euro.

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

(w tys.)	Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września				Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września			
	2013		2012		2013		2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników								
Przychody operacyjne	138.338	32.566	164.256	39.654	412.748	98.236	478.314	113.638
Koszty operacyjne	(44.717)	(10.515)	(65.241)	(15.726)	(142.430)	(33.899)	(177.893)	(42.264)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	93.621	22.051	99.015	23.928	270.318	64.337	300.421	71.374
Koszty sprzedaży	(3.362)	(791)	(4.861)	(1.181)	(10.420)	(2.480)	(17.842)	(4.239)
Koszty administracyjne	(8.395)	(1.974)	(14.933)	(3.627)	(26.710)	(6.357)	(54.373)	(12.918)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości inwestycyjnych projektów mieszkaniowych	(41.189)	(9.769)	(118.256)	(29.103)	(344.059)	(79.729)	(160.665)	(39.055)
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych	(2.157)	(498)	(2.382)	(610)	(13.882)	(3.304)	(24.333)	(5.781)
Koszty finansowe netto	(44.203)	(10.380)	(53.043)	(12.872)	(151.623)	(36.087)	(187.447)	(44.534)
Zysk/(strata) netto	(9.222)	(2.205)	(97.634)	(24.404)	(332.384)	(76.623)	(175.952)	(42.803)
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	(0,01)	(0,00)	(0,20)	(0,05)	(0,90)	(0,21)	(0,39)	(0,10)
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	319.372.990	319.372.990	319.372.990	319.372.990	319.372.990	319.372.990	252.702.990	252.702.990

			Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września			
			2013		2012	
Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych			PLN	EUR	PLN	EUR
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-	-	227.251	54.087	237.720	56.495
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-	-	(89.398)	(21.380)	(217.745)	(52.048)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	(776.420)	(185.229)	223.444	51.599
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku/okresu zgodnie ze śródrocznym skróconym sprawozdaniem z sytuacji finansowej	-	-	313.069	74.252	811.838	197.345

Skonsolidowany bilans (w tys.)	Na dzień 30 września 2013 r.		Na dzień 31 grudnia 2012r.		Na dzień 30 września 2012 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Nieruchomości inwestycyjne	6.222.774	1.475.885	6.597.312	1.613.745	6.889.150	1.676.644
Zapasy	214.778	50.940	334.889	81.916	380.169	92.413
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	313.069	74.252	931.689	227.897	811.838	197.345
Aktywa łącznie	8.000.982	1.897.631	8.801.337	2.152.864	9.669.166	2.350.422
Zobowiązania długoterminowe	4.000.647	948.853	4.430.316	1.083.684	4.743.212	1.153.000
Zobowiązania krótkoterminowe	1.158.247	274.707	1.342.768	328.449	1.667.445	405.329
Kapitał własny	2.842.088	674.071	3.028.253	740.731	3.258.509	792.093
Kapitał podstawowy	31.937	7.082	31.937	7.082	31.937	7.082

Punkt . 3. Prezentacja Grupy

Punkt . 3.1. Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 30 września 2013 r. jest przedstawiona w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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 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).
- W dniu 2 października 2013 r. Kardan N.V. ogłosił, że podmiot w pełni od niej zależny, GTC Real Estate Holding B.V., posiadający w chwili obecnej 27,75% akcji w kapitale zakładowym GTC, jest w trakcie procesu ewentualnej sprzedaży posiadanych przez niego, bezpośrednio lub pośrednio, akcji w GTC SA na rzecz inwestora strategicznego.
- W lipcu jednostka zależna GTC, podpisała umowę sprzedaży dotyczącą sprzedaży centrum handlowego Galleria Suceava w Rumunii. Cena sprzedaży wyniosła ok. 800 EUR.
- W dniu 4 października 2013 r. GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o., jednostka zależna GTC, podpisała przedwstępną umowę sprzedaży z Nellia Sp. z o.o., należącą do Grupy Invesco, dotyczącą sprzedaży centrum handlowego Galeria Kazimierz w Krakowie. Cena sprzedaży, przypadająca GTC ze względu na 50% udział GTC w spółce GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o. została ustalona na około 378.945 złotych (ok. 90.000 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 poziomu 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2013 r. wynoszącą 344.059 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 która 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 170.954 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 344.059 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2013 r. Głównymi czynnikami wpływającymi na wycenę nieruchomości Grupy pomiędzy styczniem 2011 r., a 30 września 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 45% 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 9 miesięcy zakończony 30 września 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, dotyczącą 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 wyłączeniem nieruchomości, przy założeniu, że przeciętny uczestnik rynku jest skłonny zapłacić tę kwotę za działkę na podstawie spodziewanego przyszłego odszkodowania w związku z wyłączeniem 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).

W dniu 27 września 2013 roku Spółka podpisała aneksy do umów kredytowych na finansowanie projektów inwestycyjnych. Aneks został zawarty pomiędzy Europejskim Bankiem Odbudowy i Rozwoju (EBOiR) i spółkami posiadającymi centra handlowe: Stara Zagora, Galeria Burgas, Osijek, NCC oraz Arad. Na podstawie aneksów spółki zobowiązały się do wcześniejszej spłaty części rat kapitałowych kredytów. W zależności od umowy kredytowej Bank wyraził zgodę na okres karencji spłat rat kapitałowych od 2-3 lat oraz obniżkę marży w tym okresie.

W dniu 4 października 2013 r. GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o., jednostka zależna GTC, podpisała przedwstępną umowę sprzedaży z Nellia Sp. z o.o., należąca do Grupy Invesco, dotyczącą sprzedaży centrum handlowego Galeria Kazimierz w Krakowie. Cena sprzedaży, przypadająca GTC ze względu na 50% udział GTC w spółce GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o. została ustalona na około 378.945 złotych (ok. 90.000 EUR). Na dzień 30 września 2013 r. Galeria Kazimierz jest ujęta w sprawozdaniu finansowym jako aktywo przeznaczone na sprzedaż. Kredyt dotyczący tej nieruchomości w kwocie 174.302 zł (41.340 EUR) jest przedstawiony jako zobowiązania do spłaty po sprzedaży aktywów.

Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognozy na pierwsze trzy kwartały/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, mającej 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 września 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.

Wartość aktywów ogółem spadła o 800.355 zł i wyniosła 8.000.982 zł na dzień 30 września 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, spadkiem wartości środków pieniężnych oddłużania wyniku spłaty zobowiązań Grupy oraz spadkiem wartości aktywów. Spadek wartości aktywów obrotowych o 724.130 zł, wynikający głównie ze spadku środków pieniężnych. Spadek wartości aktywów trwałych o 275.812 zł, wynika z przeklasyfikowania Gallerii Kazimierz do aktywów przeznaczonych na sprzedaż w kwocie 373.143 zł.

Aktywa

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 9% (lub 374.538 zł) do 6.222.774 zł na dzień 30 września 2013 r. w porównaniu do 6.597.312 zł na dzień 31 grudnia 2012 r. Kwota 339.224 zł (która została zrewalutowana do 373.143 zł) została przeklasyfikowana do aktywów przeznaczonych na sprzedaż na skutek podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży Gallerii Kazimierz, kwota 272.303 zł wynika z aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w następstwie wzrostu stóp kapitalizacji na rynku biurowym w Bukareszcie, spadku oczekiwanych stawek czynszu za najem w sektorze handlowym w Rumunii, Bułgarii oraz na Węgrzech jak również w wyniku spadku stawek czynszu za najem na rynku biurowym w Polsce i na Węgrzech oraz umiarkowanej zmiany stóp kapitalizacji w Polsce, oraz kwota 63.100 zł wynika z utraty wartości działki pod budowę Gallerii Bucharest w następstwie zmiany planu zagospodarowania dla obszaru obejmującego tę działkę. Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych został częściowo skompensowany poprzez rozpoznanie różnic kursowych z przeliczenia w kwocie 214.246 zł, skapitalizowanie wydatków w wysokości 86.843 zł, oraz przeklasyfikowanie Gallerii Pietra Neamt i Gallerii Buzau do nieruchomości inwestycyjnych.

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną spadła o 22.989 zł do 611.258 zł na dzień 30 września 2013 r. w porównaniu do 634.247 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., głównie w wyniku sprzedaży apartamentów w kwocie 38.121 zł, co zostało częściowo skompensowane przez różnice kursowe z przeliczeń

Wartość aktywów przeznaczonych na sprzedaż wzrosła o 199.587 zł do 373.143 zł na dzień 30 września 2013 r. w porównaniu do 173.556 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., spowodowane wynikało głównie z przeklasyfikowania Gallerii Kazimierz do aktywów przeznaczonych na sprzedaż i przeklasyfikowania Gallerii Pietra Neamt i Gallerii Buzau ponownie do nieruchomości inwestycyjnych.

Wartość środków pieniężnych spadła o 618.620 zł do 313.069 zł na dzień 30 września 2013 r. w porównaniu do 931.689 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., głównie w wyniku spłaty zadłużenia z tytułu obligacji zapadających w maju 2013 r., spłaty kredytów, zapłaty podatku VAT ze sprzedaży Platinum Business Park I-IV pod koniec 2012 r. oraz inwestycji w nieruchomości. Spadki te zostały częściowo zrównoważone przez przychody netto ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych (Platinum Business Park V).

Pasywa

Wartość kredytów i obligacji spadła o 393.986 zł do 4.258.589 zł na dzień 30 września 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, jak również spłaty innych kredytów, co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi z przeliczeń.

Wartość zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków spadła o 135.098 zł do 6.076 zł na dzień 30 września 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.

Wartość instrumentów pochodnych spadła o 107.585 zł do 167.256 zł na dzień 30 września 2013 r. w porównaniu do 274.841 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., głównie w wyniku spłaty kosztów zamknięcia instrumentów zabezpieczających na skutek spłaty obligacji i kredytów.

Kapitał własny

Kapitały spadły o 186.165 zł do 2.842.088 zł na dzień 30 września 2013 r. w porównaniu do 3.028.253 zł na dzień 31 grudnia 2012 r., głównie w wyniku rozpoznania straty półroczu okresie 9 miesięcy 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 września 2013 r. z tym samym okresem roku 2012

Przychody operacyjne

Przychody operacyjne spadły o 25.918 zł i wyniosły 138.338 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 12.626 zł z uwagi na spowolnienie tempa sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług spadły o 13.292 zł w wyniku utraty przychodów (z tytułu wynajmu i usług) 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 20.524 zł i wyniosły 44.717 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 r., głównie w wyniku spadku kosztów własnych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych o 13.042 zł w następstwie spadku sprzedaży tempa nieruchomości mieszkaniowych. Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług spadły o 7.482 zł w wyniku sprzedaży projektu Platinum Business Park oraz w wyniku obniżenia kosztów operacyjnych poszczególnych nieruchomości.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 5.394 zł i wyniósł 93.621 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. W szczególności zysk brutto z działalności mieszkaniowej wyniósł 346 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. w porównaniu do starty w wysokości 70 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. Zysk brutto z wynajmu za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. spadł o 5.810 zł do 93.275 z 99.085 zł za okres 3 miesięcy

zakończony 30 września 2012 r. na skutek sprzedaży Platinum Business Park. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. wyniosła 74% w porównaniu do 71% za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. Marża brutto z działalności mieszkaniowej za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. wyniosła 3%.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 1.499 zł i wyniosły 3.362 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 r., głównie w wyniku optymalizacji kosztów oraz spadku aktywności w obszarze sprzedaży i wynajmu, zgodnie ze wzrostem poziomu wynajmu oraz spowolnieniem tempa sprzedaży projektów mieszkaniowych.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 6.538 zł i wyniosły 8.395 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. wobec 14.933 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. głównie z uwagi na spadek rezerwy na koszty związane z programem opcji menadżerskich. Koszty administracyjne po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego wyniosły 12.059 zł wobec 11.973 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r.

Strata netto z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów

Strata netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów Grupy i utrata wartości inwestycji mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. wyniosła 41.189 zł w porównaniu do 118.256 zł straty netto za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. Strata z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów Grupy i utrata wartości inwestycji mieszkaniowych w kwocie 78.950 zł, wynika głównie ze spadku oczekiwanej stawki czynszu za najem w sektorze handlowym w Rumunii 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 wzrostem wartości Galerii Kazimierz (o 25.572 zł) i Galleria Pietra Nemat (o 6.936 zł) jak również pozostałych aktywów (o 5.254 zł) oraz różnicami kursowymi z przeliczeń.

Koszty finansowe netto

Koszty finansowe netto spadły o 8.840 zł i wyniosły 44.203 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. wobec 53.043 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r.

Koszty finansowe spadły o 15.395 zł do 51.926 zł, głównie w wyniku spadku poziomu zadłużenia w wyniku spłaty obligacji i kredytów.

Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 2.157 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. w porównaniu do 2.382 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2012 r. Wynika to głównie ze straty z aktualizacji wartości Galerii Harfa w Pradze.

Podatek dochodowy

Przychód z tytułu podatku za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. wyniósł 320 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 września 2013 r. wyniosła 9.222 zł w porównaniu do 97.634 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. na skutek rozpoznania straty z aktualizacji wartości aktywów inwestycyjnych, częściowo skompensowanej zyskiem z działalności operacyjnej.

Punkt 5.5.3. Porównanie wyników finansowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. z tym samym okresem roku 2012

Przychody operacyjne

Przychody operacyjne spadły o 65.566 zł i wyniosły 412.748 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań spadły o 30.326 zł z uwagi na spowolnienie tempa sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług spadły o 35.240 zł w wyniku utraty przychodów (z tytułu wynajmu i usług) na skutek sprzedaży Platinum Bussines 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 35.463 zł i wyniosły 142.430 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r., głównie w wyniku spadku kosztów własnych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych o 27.044 zł w wyniku spadku tempa sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług również spadły o 8.419 zł w wyniku sprzedaży projektu Platinum Business Park oraz w wyniku obniżenia kosztów operacyjnych poszczególnych nieruchomości, które zostały w pełni rozpoznane począwszy od trzeciego kwartału 2013 r.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 30.103 zł i wyniósł 270.318 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. W szczególności strata brutto z działalności mieszkaniowej wyniosła 1.412 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. w porównaniu do zysku w wysokości 1.870 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. Zysk brutto z wynajmu za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. spadł o 26.821 zł do 271.730 zł z 298.551 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. na skutek sprzedaży Platinum Business Park. Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. wyniosła 72% w porównaniu do 73% za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży spadły o 7.422 zł i wyniosły 10.420 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r., głównie w wyniku optymalizacji kosztów oraz spadku aktywności w obszarze sprzedaży i wynajmu, zgodnie ze wzrostem poziomu wynajmu oraz spowolnieniem tempa sprzedaży projektów mieszkaniowych.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne spadły o 27.663 zł i wyniosły 26.710 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. wobec 54.373 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. głównie z uwagi na spadek rezerwy na koszty związane z programem opcji menadżerskich oraz optymalizacji kosztów. Koszty administracyjne po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego spadły o 16% i wyniosły 36.659 zł wobec 43.522 zł głównie z uwagi na optymalizację kosztów wprowadzoną przez Zarząd.

Strata netto z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów

Strata netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów Grupy i utrata wartości inwestycji mieszkaniowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. wyniosła 344.059 zł w porównaniu do 160.665 zł zysku netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r. Strata z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów Grupy i utrata wartości inwestycji mieszkaniowych w kwocie 386.453 zł, wynika głównie 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 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 wzrostem wartości Gallerii Kazimierz (o 25.559 zł) i Galleria Pietra Nemat (o 6.371 zł) jak również pozostałych aktywów (o 14.146 zł) oraz różnicami kursowymi z przeliczeń.

Koszty finansowe netto

Koszty finansowe netto spadły o 35.824 zł i wyniosły 151.623 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. wobec 187.447 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r.

Koszty finansowe spadły o 55.598 zł do 155.631 zł, głównie w wyniku spadku poziomu zadłużenia w wyniku spłaty obligacji i kredytów.

Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych

Udział w stratach jednostek stowarzyszonych wyniósł 13.882 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. w porównaniu do 24.333 zł starty w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2012 r. Wynika to głównie ze straty z aktualizacji wartości Galerii Harfa w Pradze

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. wyniósł 43.748 zł, głównie w wyniku braku możliwości utworzenia rezerwy na podatek odroczony od starty wynikającej z aktualizacji wyceny nieruchomości. 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. wyniosła 332.384 zł w porównaniu do 175.952 zł straty za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 przepływy pieniężne za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r. i 2012 r.:

Sprawozdanie skondensowane	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	227.251	237.720
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Zakup aktywów trwałych lub spółek zależnych	(92.229)	(174.716)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych lub udziałów w jednostkach zależnych	138.909	-
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub jednostek zależnych po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	-	58.249
Podatek/VAT od sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(148.452)	-
Pozostałe dywidendy, odsetki i podobne koszty	12.374	15.220
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(89.398)	(217.745)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Emisja akcji	-	431.721
Koszty związane z emisją akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	5.760	259.281
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(609.738)	(346.379)
Odsetki zapłacone	(148.253)	(173.987)
Koszty pozyskania kredytów	(206)	(3.190)
Wzrost/ (spadek) stanu depozytów krótkoterminowych	(23.983)	55.998
Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	(776.420)	223.444
Wpływ różnic kursowych z przeliczenia	18.774	(56.674)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(619.793)	186.745
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	932.862	625.949
Środki pieniężne ujęte w kwocie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	-	(856)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	313.069	811.838

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 227.251 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2013 r., w porównaniu do 237.720 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2012 r., przede wszystkim w wyniku sprzedaży Platinum Business Park, co zostało częściowo skompensowane wzrostem poziomu wynajmu oraz przychodów z projektu University Business Park (Łódź) oraz Centrum Biurowe Francuska (Katowice) oraz różnicami kursowymi z przeliczeń.

Inwestycje w nieruchomości i inwestycje z nimi powiązane wyniosły 92.229 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r., co związane jest głównie z inwestycjami poniesionymi na Galerię Wilanów, Galerie Białoleka oraz Ada Mall jak również ulepszeniem istniejących nieruchomości.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 776.420 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r., w porównaniu do 223.444 zł przepływów pieniężnych z działalności finansowej za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2012 r., głównie w wyniku spłaty obligacji i kredytów w kwocie 609.738 zł oraz spłaty odsetek w kwocie 148.253 zł. W pierwszych trzech kwartałach 2013 r. Grupa spłaciła obligacje które zapadały w maju 2013 r. oraz kredyty dotyczące wybranych projektów.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 września 2013 r. wyniosły 313.069 zł, w porównaniu do 811.838 zł na dzień 30 września 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 września 2013 r., zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 4.000.647 zł, w porównaniu do 4.743.212 zł na dzień 30 września 2012 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 września 2013 r. wyniosło 4.258.589 zł, w porównaniu do 5.317.205 zł na dzień 30 września 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 nieruchomości (loan to value, LTV) Grupy wyniosła 55% na dzień 30 września 2013 r., w porównaniu do 57% na dzień 30 września 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 dziewięciu 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 września 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

W dniu 2 października 2013 r. Kardan N.V. ogłosił, że podmiot w pełni od niej zależny, GTC Real Estate Holding B.V., posiadający w chwili obecnej 27,75% akcji w kapitale zakładowym GTC, jest w trakcie procesu ewentualnej sprzedaży posiadanych przez niego, bezpośrednio lub pośrednio, akcji w GTC SA na rzecz inwestora strategicznego.

¹ GTC Real Estate Holding B.V. is a wholly owned subsidiary of 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 13 listopada 2013 r., będący dniem publikacji niniejszego raportu półrocznego oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (sprawozdania półrocznego za okres trzech i sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r.) w dniu 20 sierpnia 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 13 listopada 2013 r.	Zmiana od dnia 20 sierpnia 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 września 2013 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 30 czerwca 2013 r. Sposób rozliczenia akcji fantomowych przyznanych członkom Zarządu ustalonych przez Radę Nadzorczą.

Członek Zarządu	Saldo na dzień 30 września 2013 r.	Zmiana od dnia 30 czerwca 2013 r.
Alain Ickovics	952.820	Wzrost o 150.444
Piotr Kroenke	648.156	Wzrost o 32.196
Erez Boniel	648.156	Wzrost o 32.196
Yovav Carmi	331.023	Wzrost o 30.093
Mariusz Kozłowski	450.156	Wzrost o 32.196
Jacek Wachowicz	161.738	Wzrost o 3.762
Witold Zatoński	344.226	Wzrost o 22.566
Razem	3.536.275	

Akcje GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej Spółki na dzień 13 listopada 2013 r., będący dniem publikacji niniejszego raportu półrocznego o oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (sprawozdania półrocznego za okres trzech i sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r.) w dniu 20 sierpnia 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 13 listopada 2013 r.	Zmiana od dnia 20 sierpnia 2013 r.
Shouky Oren	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
Tomasz Mazurczak	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 września 2013 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 30 czerwca 2013 r.

Członek Rady Nadzorczej	Saldo na dzień 30 września 2013 r.	Zmiana od dnia 30 czerwca 2013 r.
Shouky Oren	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
Tomasz Mazurczak	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.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA
30 WRZEŚNIA 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 września 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2013 (niebadane)	30 września 2012 (niebadane)	31 grudnia 2012
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	11	6.222.774	6.889.150	6.597.312
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	12	396.480	318.943	299.358
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	10	161.779	202.963	172.007
Pożyczki udzielone do jednostek współzależnych i inne należności		93.910	89.237	89.662
Rzeczowe aktywa trwałe		6.881	7.113	7.281
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego		26.149	34.539	29.983
Depozyty długoterminowe		11.806	-	-
Pozostałe aktywa trwałe		257	436	245
		6.920.036	7.542.381	7.195.848
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		373.143	761.666	173.556
Aktywa obrotowe				
Zapasy	12	214.778	380.169	334.889
Należności		20.327	25.814	21.741
Naliczone przychody		2.289	2.629	3.544
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		15.107	22.502	16.099
Należności z tytułu podatku dochodowego		2.589	6.413	5.883
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		17.987	16.443	11.983
Depozyty krótkoterminowe		121.657	99.311	106.105
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		313.069	811.838	931.689
		707.803	1.365.119	1.431.933
AKTYWA RAZEM		8.000.982	9.669.166	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 września 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2013 (niebadane)	30 września 2012 (niebadane)	31 grudnia 2012
PASYWA				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy	14	31.937	31.937	31.937
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		1.440.155	1.437.783	1.440.155
Kapitał zapasowy		65.986	90.727	65.083
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(61.718)	(146.768)	(104.062)
Różnice kursowe z przeliczenia		546.512	467.992	444.783
Zyski zatrzymane		932.154	1.513.020	1 218.760
		2.955.026	3.394.691	3.096.656
Udziały niekontrolujące		(112.938)	(136.182)	(68.403)
Kapitał własny razem		2.842.088	3.258.509	3.028.253
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	13	3.371.113	4.005.545	3.748.720
Depozyty od najemców		24.100	21.367	19.460
Inne zobowiązania długoterminowe		25.424	6.800	7.101
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		13.555	12.930	22.824
Instrumenty pochodne		27.005	174.660	142.539
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		539.450	521.910	489.672
		4.000.647	4.743.212	4.430.316
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania do spłaty po sprzedaży aktywów		174.302	114.569	112.298
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		107.060	154.077	137.723
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	13	713.174	1.197.091	791.557
Depozyty od najemców		-	-	1.676
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		6.076	8.121	141.174
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3.955	10.568	9.730
Instrumenty pochodne		140.251	165.416	132.302
Otrzymane zaliczki		13.429	17.603	16.308
		1.158.247	1.667.445	1.342.768
PASYWA RAZEM		8.000.982	9.669.166	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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września (niebadane)		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września (niebadane)		Rok zakończony 31 grudnia
		2013	2012	2013	2012	2012
Przychody operacyjne	7	412.748	478.314	138.338	164.256	617.668
Koszty operacyjne	8	(142.430)	(177.893)	(44.717)	(65.241)	(239.273)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		270.318	300.421	93.621	99.015	378.395
Koszty sprzedaży		(10.420)	(17.842)	(3.362)	(4.861)	(16.514)
Koszty administracyjne		(26.710)	(54.373)	(8.395)	(14.933)	(79.017)
Zysk/strata z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	11	(335.403)	(153.877)	(40.784)	(114.298)	(413.836)
Utrata wartości projektów mieszkaniowych		(8.656)	(6.788)	(405)	(3.958)	(54.921)
Pozostałe przychody		567	1.570	49	538	1.594
Pozostałe koszty		(12.827)	(12.939)	(3.906)	(2.114)	(19.230)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		(123.131)	56.172	36.818	(40.611)	(203.529)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(6.735)	7.728	4.848	8.951	12.078
Przychody z tytułu odsetek		10.743	16.054	2.875	5.327	21.482
Koszty finansowe		(155.631)	(211.229)	(51.926)	(67.321)	(301.111)
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych		(13.882)	(24.333)	(2.157)	(2.382)	(41.817)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(288.636)	(155.608)	(9.542)	(96.036)	(512.897)
Podatek dochodowy		(43.748)	(20.344)	320	(1.598)	(28.617)
Zysk (strata) za okres		(332.384)	(175.952)	(9.222)	(97.634)	(541.514)
Przypadający/a:						
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(286.606)	(99.130)	(4.003)	(64.379)	(393.390)
Akcjonariuszom niekontrolującym		(45.778)	(76.822)	(5.219)	(33.255)	(148.124)
Zysk na jedną akcję (PLN)	15	(0,90)	(0,39)	(0,01))	(0,20)	(1,46)
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	15	(0,90)	(0,39)	(0,01))	(0,20)	(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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września (niebadane)		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września (niebadane)		Rok zakończony 31 grudnia
	2013	2012	2013	2012	2012
Zysk (strata) za okres/rok	(332.384)	(175.952)	(9.222)	(97.634)	(541.514)
Zysk/ (strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	54.581	2.836	16.736	3.138	55.861
Podatek dochodowy	(10.196)	(990)	(3.179)	(725)	(11.027)
Zysk/ (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających*	44.385	1.846	13.557	2.413	44.834
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych**	100.931	(234.078)	(75.476)	(122.894)	(256.445)
Całkowity dochód za okres/rok, netto	(187.068)	(408.184)	(71.141)	(218.115)	(753.125)
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(142.533)	(331.802)	(68.983)	(186.276)	(606.565)
Akcjonariuszom niekontrolującym	(44.535)	(76.382)	(2.158)	(31.839)	(146.560)

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

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

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

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
Saldo na 1 stycznia 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	-	-	-	7.158	(239.830)	-	(232.672)	440	(232.232)
Zysk/(strata) za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku	-	-	-	-	-	(99.130)	(99.130)	(76.822)	(175.952)
Całkowity dochód/(strata) za okres	-	-	-	7.158	(239.830)	(99.130)	(331.802)	(76.382)	(408.184)
Inne transakcje	-	-	1.530	-	-	-	1.530	-	1.530
Emisja akcji, pomniejszona o koszty emisji (Nota 14)	10.000	415.916	-	-	-	-	425.916	-	425.916
Nabycie akcji od udziałowców niekontrolujących	-	-	11.346	-	-	-	11.346	31.181	42.527
Płatności w formie akcji własnych	-	-	505	-	-	-	505	-	505
Saldo na 30 września 2012 roku	31.937	1.437.783	90.727	(146.768)	467.992	1.513.020	3.394.691	(136.182)	3.258.509

	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 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	-	-	-	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 roku	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	-	-	-	42.344	101.729	-	144.073	1.243	145.316
Zysk/(strata) za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku	-	-	-	-	-	(286.606)	(286.606)	(45.778)	(332.384)
Całkowity dochód/ (strata) za okres	-	-	-	42.344	101.729	(286.606)	(142.533)	(44.535)	(187.068)
Inne transakcje	-	-	903	-	-	-	903	-	903
Saldo na 30 września 2013 roku	31.937	1.440.155	65.986	(61.718)	546.512	932.154	2.955.026	(112.938)	2.842.088

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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk / (strata) brutto	(288.636)	(155.608)	(512.897)
Korekty o pozycje:			
Aktualizacja wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	344.059	160.665	468.757
Udział w (zysku)/ stracie jednostek stowarzyszonych	13.882	24.333	41.817
Strata na sprzedaży środków trwałych i innych	857	-	900
(Zysk)/ strata z tytułu różnic kursowych, netto	4.811	(10.674)	(13.379)
Przychody finansowe	(10.743)	(16.054)	(21.482)
Koszty finansowe	155.631	211.229	301.111
Płatności w formie akcji własnych	(9.949)	10.851	21.003
Amortyzacja	1.571	2.067	2.055
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	211.483	226.809	287.885
Spadek/ (wzrost) stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	7.655	(5.383)	6.261
Spadek stanu zapasów	32.230	56.394	66.529
Wzrost/ (spadek) stanu zaliczek otrzymanych	(3.508)	(5.240)	(5.466)
Wzrost/ (spadek) stanu depozytów od najemców	676	-	2.959
Wzrost/ (spadek) stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(15.672)	(27.334)	(25.382)
Przepływy środków pieniężnych z/ (wykorzystane w) działalności operacyjnej	232.864	245.246	332.786
Podatek dochodowy zapłacony	(5.613)	(7.526)	(10.324)
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności operacyjnej	227.251	237.720	322.462

**PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z
DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:**

Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(92.229)	(174.716)	(197.925)
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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
 (w tysiącach PLN)

Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	138.909	-	588.768
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	-	(833)	(829)
Nabycie jednostek zależnych , po potrąceniu przejętych środków pieniężnych (a)	-	(57.416)	(57.416)
Podatek/VAT od sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(148.452)	-	95.786
Odsetki otrzymane	5.975	14.938	16.627
Koszty pozyskania najemców	(622)	(3.527)	(4.181)
Pożyczki udzielone	(2.954)	-	(2.356)
Splata udzielonych pożyczek	9.975	3.809	19.130
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(89.398)	(217.745)	457.604
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Emisja akcji	-	431.721	445.000
Koszty związane z emisją akcji	-	-	(16.712)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	5.760	259.281	556.613
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(609.738)	(346.379)	(1.158.525)
Odsetki zapłacone	(148.253)	(173.987)	(286.534)
Koszty pozyskania kredytów	(206)	(3.190)	(5.918)
Wzrost/ (spadek) stanu depozytów krótkoterminowych	(23.983)	55.998	47.742
Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności finansowej	(776.420)	223.444	(418.334)
Różnice kursowe z przeliczenia	18.774	(56.674)	(54.819)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(619.793)	186.745	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	313.069	812.694	932.862
Środki pieniężne ujęte w kwocie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	-	(856)	(1.173)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku zgodnie ze śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej	313.069	811.838	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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
(w tysiącach PLN)

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

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Nieruchomości inwestycyjne	-	(59.819)	(59.819)
Kapitał obrotowy (po potrąceniu nabytych środków pieniężnych)	-	2.403	2.403
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych, pomniejszone o przejęte środki pieniężne	-	(57.416)	(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 września 2013 roku jest GTC Real Estate Holding N.V., który jest w posiadaniu 88.635.914 akcji stanowiących 27,75% kapitału akcyjnego Spółki. Patrz nota 14.

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 września 2013 oraz dane porównywalne za 3 miesiące zakończone dnia 30 września 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.

Na dzień 30 września 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 września 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 (ciąg dalszy)

-*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 (ciąg dalszy)

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 Opłaty* – 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 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 mieszkalne, w przypadku których zakłada się, że zostaną one ukończone w okresie dłuższym niż cykl operacyjny, są klasyfikowane jako grunty przeznaczone pod zabudowę w aktywach trwałych.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 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 września 2013	30 września 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%	100%	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%
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%
Delta Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%	100%
Havern Investments sp. z o.o. s.k.a.	GTC S.A.	Polska	50%	-	-
Havern Investments sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	50%	-	-
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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2013	30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
Dodatkowe noty objaśniające
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2013	30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2013	30 września 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 Ikonomov GmbH	Bulgaria	65%	65%	65%
GTC Business Park EAD	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%	100%
NRL EAD	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%	100%
Galeria Ikonomov GmbH	GTC Bulgaria	Austria	65%	65%	65%
GTC Yuzhen Park EAD (“GTC Yuzhen”)	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%	100%
GTC Real Estate Investments Serbia B.V. (“GTC Serbia”)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%	100%
City Properties Serbia B.V.	GTC Serbia	Holandia	100%	100%	100%
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Business Park d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Commercial and Residential Ventures d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Real Estate Developments d.o.o.	GTC Commercial Development d.o.o.	Serbia	95%	95%	95%
Demo Invest d.o.o.	City Properties Serbia B.V.	Serbia	100%	100%	100%
Atlas Centar d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%
GTC Commercial Development d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%	100%

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych.

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2013	30 września 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 63,7 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 złotych (77,7 mln euro) i powiązane instrumenty hedgingowe na kwotę 85,3 mln złotych (19,6 mln euro).

W dniu 27 września 2013 roku Spółka podpisała aneksy do umów kredytowych na finansowanie projektów inwestycyjnych. Aneks został zawarty pomiędzy Europejskim Bankiem Odbudowy i Rozwoju (EBOiR) i spółkami posiadającymi centra handlowe: Stara Zagora, Galeria Burgas, Osijek, NCC oraz Arad. Na podstawie aneksów spółki zobowiązały się do wcześniejszej spłaty części rat kapitałowych kredytów. W zależności od umowy kredytowej Bank wyraził zgodę na okres karencji spłat rat kapitałowych od 2-3 lat oraz obniżkę marży w tym okresie.

W dniu 4 października 2013 roku GTC Galeria Kazimierz, spółka zależna GTC, podpisała przedwstępną umowę sprzedaży centrum handlowego Galeria Kazimierz za cenę ok. 759 mln złotych (180 mln euro). GTC posiada 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki zależnej. Zakończenie transakcji zależy od spełnienia określonych warunków.

Na dzień 30 września 2013 roku aktywo zostało zaprezentowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży. Związany z nim kredyt w wysokości 174,3 mln złotych (41,3 mln euro) jest prezentowany jako zobowiązania do spłaty po sprzedaży aktywów.

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

7. Przychody operacyjne

Przychody operacyjne składają się z następujących pozycji:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych	289.692	315.779	97.054	107.114	413.018
Przychody z tytułu usług	86.347	95.500	28.369	31.601	125.014
Sprzedaż domów i mieszkań	36.709	67.035	12.915	25.541	79.636
	412.748	478.314	138.338	164.256	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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Koszty z tytułu usług	104.309	112.728	32.148	39.630	159.608
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	38.121	65.165	12.569	25.611	79.665
	142.430	177.893	44.717	65.241	239.273

9. Analiza segmentowa

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

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

Segmenty sprawozdawcze dzielą się na dwa główne segmenty:

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

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

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

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

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

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

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	30	30	30	30	30	30	30	30
	wrzesnia	wrzesnia	wrzesnia	wrzesnia	wrzesnia	wrzesnia	wrzesnia	wrzesnia
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Powierzchnie biurowe i komercyjne	215.873	248.880	76.281	73.053	83.885	89.346	376.039	411.279
Powierzchnie mieszkalne	8.055	35.838	22.028	15.552	6.626	15.645	36.709	67.035
Przychody razem	223.928	284.718	98.309	88.605	90.511	104.991	412.748	478.314
Powierzchnie biurowe i komercyjne	44.605	48.582	32.701	35.942	27.003	28.204	104.309	112.728
Powierzchnie mieszkalne	5.935	27.033	25.336	18.217	6.850	19.915	38.121	65.165
Koszty razem	50.540	75.615	58.037	54.159	33.853	48.119	142.430	177.893
Wynik - powierzchnie biurowe i komercyjne	171.268	200.298	43.580	37.111	56.882	61.142	271.730	298.551
Wynik - powierzchnie mieszkalne	2.120	8.805	(3.308)	(2.665)	(224)	(4.270)	(1.412)	1.870
Wynik na sprzedaży	173.388	209.103	40.272	34.446	56.658	56.872	270.318	300.421

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

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

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	30 września 2013	30 września 2012	30 września 2013	30 września 2012	30 września 2013	30 września 2012	30 września 2013	30 września 2012
Powierzchnie biurowe i komercyjne	71.401	85.402	25.335	24.343	28.687	28.970	125.423	138.715
Powierzchnie mieszkalne	5.354	10.398	4.767	8.502	2.794	6.641	12.915	25.541
Przychody razem	76.755	95.800	30.102	32.845	31.481	35.611	138.338	164.256
Powierzchnie biurowe i komercyjne	12.906	17.059	10.170	12.141	9.072	10.430	32.148	39.630
Powierzchnie mieszkalne	3.434	8.511	6.202	9.736	2.933	7.364	12.569	25.611
Koszty razem	16.340	25.570	16.372	21.877	12.005	17.794	44.717	65.241
Wynik - powierzchnie biurowe i komercyjne	58.495	68.343	15.165	12.202	19.615	18.540	93.275	99.085
Wynik - powierzchnie mieszkalne	1.920	1.887	(1.435)	(1.234)	(139)	(723)	346	(70)
Wynik na sprzedaży	60.415	70.230	13.730	10.968	19.476	17.817	93.621	99.015

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

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	30 września 2013	31 grudnia 2012	30 września 2013	31 grudnia 2012	30 września 2013	31 grudnia 2012	30 września 2013	31 grudnia 2012
Powierzchnie biurowe i komercyjne	215.873	322.597	76.281	98.908	83.885	116.527	376.039	538.032
Powierzchnie mieszkalne	8.055	36.890	22.028	25.562	6.626	17.184	36.709	79.636
Przychody razem	223.928	359.487	98.309	124.470	90.511	133.711	412.748	617.668
Powierzchnie biurowe i komercyjne	44.605	66.290	32.701	54.083	27.003	39.234	104.309	159.607
Powierzchnie mieszkalne	5.935	27.985	25.336	30.140	6.850	21.541	38.121	79.666
Koszty razem	50.540	94.275	58.037	84.223	33.853	60.775	142.430	239.273
Wynik - powierzchnie biurowe i komercyjne	171.268	256.307	43.580	44.825	56.882	77.293	271.730	378.425
Wynik - powierzchnie mieszkalne	2.120	8.905	(3.308)	(4.578)	(224)	(4.357)	(1.412)	(30)
Wynik na sprzedaży	173.388	265.212	40.272	40.247	56.658	72.936	270.318	378.395

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:

	30 września 2013 (niebadane)	30 września 2012 (niebadane)	31 grudnia 2012
Akcje/udziały	28.444	28.448	28.444
Różnice kursowe z przeliczenia	13.083	10.501	11.748
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych, pomniejszony o dywidendę	(60.100)	(28.734)	(46.218)
Udzielone pożyczki	180.352	192.748	178.033
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	161.779	202.963	172.007

Na dzień 30 września 2013 roku czeska jednostka stowarzyszona, która jest właścicielem centrum handlowego Harfa w Pradze („CID”) posiada niespłacony kredyt w wysokości 452 mln złotych (107,2 mln euro) otrzymany na sfinansowanie budowy powyższego centrum handlowego. Wartość inwestycji wynosi 695,7 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.

Po dacie sprawozdania finansowego Spółka otrzymała wiążącą akceptację kredytodawcy na przedłużenie terminu spłaty kredytu do 31 grudnia 2015 roku. Spółka zamierza dokonać wcześniejszej spłaty 29,9 mln złotych (7,1 mln euro) w roku 2013.

Przedłużenie kredytu uzależnione jest od podpisania odpowiedniej dokumentacji, co spodziewane jest przed końcem roku.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 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:

	30 września 2013 (niebadane)	30 września 2012 (niebadane)	31 grudnia 2012
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	4.989.721	5.578.152	5.348.992
Grunty i nieruchomości inwestycyjne w budowie	1.233.053	1.310.998	1.248.320
Razem	6.222.774	6.889.150	6.597.312

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

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Wartość bilansowa na początek okresu	6.597.312	7.525.737	6.778.237	7.203.651	7.525.737
Zwiększenia, w tym:					
Skapitalizowane wydatki	86.843	177.481	34.915	15.553	194.159
Zakup udziałów w jednostkach zależnych i joint venture (patrz Nota 5)	-	59.819	-	59.819	59.819
Aktualizacja wartości godziwej	(335.403)	(170.731)	(40.784)	(107.489)	(432.094)
Przeklasyfikowane do pozycji „zapasy”	-	-	-	-	(1.661)
Sprzedaż:	-	-	-	-	(16.676)
Przeklasyfikowane do/z pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” (*)	(339.224)	(184.130)	(373.143)	(27.041)	(167.203)
Różnice kursowe z przeliczenia	213.246	(519.026)	(176.451)	(255.343)	(564.769)
Wartość bilansowa na koniec okresu	6.222.774	6.889.150	6.222.774	6.889.150	6.597.312

(*) Spółka przeklasyfikowała Galerię Kazimierz do pozycji aktywa przeznaczone do sprzedaży. Natomiast Buzau, Piatra (2 centra handlowe w Rumunii) oraz część gruntu w Konstancinie (Polska) zostały przeklasyfikowane z aktywów przeznaczonych do sprzedaży z powrotem do nieruchomości inwestycyjnych.

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

11. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utraty wartości kształtuje się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ukończonych w latach poprzednich	(224.594)	(196.763)	(37.378)	(109.013)	(348.805)
Wartość godziwa nowo ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	-	32.935	-	923	(16.692)
Wartość godziwa nieruchomości w budowie	(1.847)	18.800	(1.847)	-	18.683
Utrata wartości	(108.962)	(25.703)	(1.559)	(6.208)	(85.280)
Wartość godziwa aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	16.854	-	-	18.258
Razem	(335.403)	(153.877)	(40.784)	(114.298)	(413.836)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 30 września 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/m ²	Średnia ERV (*) PLN /m ²	Średni okres najmu w latach	Liczba aktywów	
									Poziom 2	Poziom 3
Polska	Handlowy	657.743	49	89%	7,50%	91,5	82,2	4,4	1	
Polska	Biurowy	1.244.378	144	92%	7,90%	63,7	58,2	3,6	11	
Serbia	Biurowy	470.961	53	92%	8,60%	70,8	61,6	3,6		3
Chorwacja	Handlowy	699.906	65	93%	9,00%	64,1	82,6	6,0		2
Węgry	Biurowy	695.268	91	96%	8,10%	52,7	51,9	3,0	3	
Słowacja	Biurowy	65.774	13	57%	8,80%	40,1	40,5	2,7		1
Rumunia	Handlowy	147.992	59	88%	9,90%	17,3	34,2	6,9		3
Rumunia	Biurowy	670.392	48	96%	8,00%	90,7	92,8	4,4	1	
Bułgaria	Handlowy	337.307	62	87%	9,10%	23,6	48,9	7,9		2
Razem/ średnia		4.989.721	584	91%	8,40%	57,8	61,1	4,7	16	11

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

	Wartość księgowa	Szacowane prawa budowlane w tysiącach m.kw.	Średnia wartość księgowa PLN/m.kw.	Liczba aktywów	
				Poziom 2)	Poziom 3 (*)
Polska	493.789	436	1 133		13
Serbia	150.522	93	1 619		3
Chorwacja	35.733	21	1 702		1
Węgry	197.744	315	628		5
Rumunia	97.738	82	1 191		4
Bułgaria	141.031	130	1 085		3
Rosja	116.496	55	2 118		1
Razem/średnia	1.233.053	1 132	1 089		30

(*) 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 – nieobserwowalne 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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku
 Dodatkowe noty objaśniające
 (w tysiącach PLN)

12. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

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

	Wartość księgowa w tysiącach złotych	Powierzchnia w tysiącach m.kw.	Średnia wartość księgowa PLN/m.kw.
Polska	26.904	4	6.219
Węgry	1.961	1	3.563
Serbia	1.063	<1	3.124
Słowacja	5.818	1	6.847
Rumunia	170.988	50	3.428
Razem/średnia	206.734	57	3.698

Na saldo gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i nieukończonych zapasów na dzień 30 września 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	38.221	37	1.030
Chorwacja	64.084	48	1.335
Węgry	88.087	138	638
Słowacja (*)	90.649	82	1.100
Rumunia	123.483	309	399
Razem/średnia	404.524	614	658

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

(*) W okresie Q2 2013 grunt na Słowacji o wartości 90.650 tysięcy złotych został przeklasyfikowany z pozycji zapasów na pozycję gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 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 września 2013	30 września 2012	31 grudnia 2012
Obligacja seria 0414	353.507	739.294	347.910
Obligacje seria 2017-2018	302.920	-	296.938
Obligacja seria 0513	-	359.395	327.722
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	-	173.561	171.639
Kredyt WBK (Globis Poznan)	65.551	66.043	65.113
Kredyt WBK 1 (Galileo)	20.829	23.136	22.089
Kredyt WBK 2 (Newton)	42.066	44.560	43.033
Kredyt WBK 3 (Edison)	47.041	47.517	46.820
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	110.724	110.637	109.315
Kredyt ING (Nothus)	68.607	68.643	67.848
Kredyt ING (Zefirus)	68.607	68.643	67.848
Kredyt BerlinHyp (Corius)	53.968	53.479	53.146
Kredyt ING (Platinum 1)	-	80.018	-
Kredyt ING (Platinum 2)	-	80.018	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3)	-	78.985	-
Kredyt ING (Platinum 4)	-	86.044	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5)	-	41.405	41.479
Kredyt WBK (Kazimierz office)	118.356	117.568	116.342
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	439.241	437.967	432.956
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	82.349	112.262	81.061
Kredyt ING (Francuska)	71.471	71.954	70.955
Kredyt MKB (Centre Point I)	92.451	96.320	94.237
Kredyt MKB (Centre Point II)	109.021	113.060	110.696
Kredyt CIB (Metro)	87.281	88.714	87.291
Kredyt MKB (Spiral)	71.699	77.051	71.470
Kredyt Erste (Reinesance)	21.541	25.131	24.975
Kredyt MKB (Sasad Resort)	36.796	35.901	35.678
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	55.128	59.810	58.052
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	109.089	110.279	108.689
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	75.547	80.523	78.375
Kredyt Unicredit (Felicity)	109.679	111.908	111.211
Kredyt RZBR (Rose Garden)	50.351	73.139	62.067
Kredyt Erste (Citygate)	400.253	401.310	396.253
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	77.015	-	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	117.365	121.982	119.388
Kredyt MKB i Zagrebacka Banka (Avenue Mall Zagreb)	131.721	146.842	141.378
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Avenue Mall Osijek)	66.407	72.197	69.908
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	100.905	101.084	99.822
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora)	117.205	116.922	115.622
Kredyt EBOiR (Burgas)	101.217	105.680	102.504
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	13.965	11.021	10.392
Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych	324.255	423.265	312.490
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(29.841)	(30.632)	(32.435)
	4.084.287	5.202.636	4.540.277

Globe Trade Centre S.A.
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 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 września 2013	30 września 2012	31 grudnia 2012
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:			
Obligacje seria 0414	353.507	19.295	3.708
Obligacje seria 2017-2018	8.719	-	2.739
Obligacje seria 0513	-	359.395	327.722
Kredyt PKO S.A. (GTC Galeria Kazimierz)	-	3.497	3.516
Kredyt WBK (Globis Poznań)	2.138	2.086	2.073
Kredyt WBK 1 (Galileo)	1.906	1.938	1.889
Kredyt WBK 2 (Newton)	1.783	1.748	1.705
Kredyt WBK 3 (Edison)	1.665	1.619	1.613
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	1.674	3.242	1.635
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	10.001	9.729	9.431
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	2.833	2.526	2.625
Kredyt ING (Nothus)	1.821	1.728	1.742
Kredyt ING (Zefirus)	1.821	1.728	1.742
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	1.703	411	1.226
Kredyt ING (Platinum 1)	-	80.018	-
Kredyt ING (Platinum 2)	-	80.018	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3)	-	78.985	-
Kredyt ING (Platinum 4)	-	86.044	-
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5)	-	41.405	41.479
Kredyt WBK (Kazimierz office)	2.357	1.728	1.615
Kredyt ING (Francuska)	2.277	2.221	2.208
Kredyt MKB (Centre Point I)	6.485	6.121	6.132
Kredyt MKB (Centre Point II)	6.856	6.689	6.647
Kredyt Erste (Reinesance)	4.216	25.131	5.110
Kredyt CIB (Metro)	3.786	3.554	3.565
Kredyt MKB (Spiral)	7.518	7.166	7.212
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	6.641	6.018	6.132
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	3.230	2.983	2.993
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	7.471	6.812	6.885
Kredyt EBOiR i Unicredit (Stara Zagora)	24.046	116.922	115.622
Kredyt MKB i OTO (Galeria Varna)	3.407	2.633	2.674
Kredyt EBOiR (Galeria Burgas)	3.411	6.965	5.123
Kredyt MKB i Zagrebecka Banka (Avenue Mall Zagreb)	18.779	18.323	18.209
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Avenue Mall Osijek)	-	7.405	7.359
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	52.653	-	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	-	7.466	7.506
Kredyt Erste (Citygate)	11.207	10.326	10.425
Kredyt RZBR (Rose Garden)	50.351	73.139	62.067
Kredyt Unicredit (Felicity)	109.679	111.908	111.211
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	2.197	1.440	1.177
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(2.964)	(3.271)	(3.160)
	713.174	1.197.091	791.557

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

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

	30 września 2013	30 września 2012	31 grudnia 2012
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:			
Obligacje seria 0414	-	719.999	344.202
Obligacje seria 2017 – 2018	294.201	-	294.199
Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)	-	-	168.123
Kredyt PKO S.A. (GTC Galeria Kazimierz)	-	170.064	-
Kredyt WBK (Globis Poznań)	63.413	63.957	63.040
Kredyt WBK 1 (Galileo)	18.923	21.198	20.200
Kredyt WBK 2 (Newton)	40.283	42.812	41.328
Kredyt WBK 3 (Edison)	45.376	45.898	45.207
Kredyt Pekao (Globis Wrocław)	107.891	108.111	106.690
Kredyt ING (Nothus)	66.786	66.915	66.106
Kredyt ING (Zefirus)	66.786	66.915	66.106
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	52.265	53.068	51.920
Kredyt Berlin Hyp (Platinum 5)	-	-	-
Kredyt WBK (Kazimierz office)	115.999	115.840	114.727
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	429.240	428.238	423.525
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	80.675	109.020	79.426
Kredyt ING (Francuska)	69.194	69.733	68.747
Kredyt MKB (Centre Point I)	85.966	90.199	88.105
Kredyt MKB (Centre Point II)	102.165	106.371	104.049
Kredyt CIB (Metro)	83.495	85.160	83.726
Kredyt MKB (Sasad Resort)	36.796	35.901	35.678
Kredyt MKB (Spiral)	64.181	69.885	64.258
Kredyt Erste (Reinesance)	17.325	-	19.865
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (GTC House)	48.487	53.792	51.920
Kredyt Erste Bank (19 Avenue)	105.859	107.296	105.696
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Block 41)	68.076	73.711	71.490
Kredyt Erste (Citygate)	389.046	390.984	385.828
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (NCC)	24.362	-	-
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank (Arad)	117.365	114.516	111.882
Kredyt MKB i Zagrebacka Banka (Avenue Mall Zagreb)	112.942	128.519	123.169
Kredyt EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Avenue Mall Osijek)	66.407	64.792	62.549
Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)	97.498	98.451	97.148
Kredyt EBRD i Unicredit (Stara Zagora)	93.159	-	-
Kredyt EBOiR (Galeria Burgas)	97.806	98.715	97.381
Kredyt VUB Bank (Jarosova)	11.768	9.581	9.215
Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych	324.255	423.265	312.490
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(26.877)	(27.361)	(29.275)
	3.371.113	4.005.545	3.748.720

14. Kapitał własny

Na dzień 30 września 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. Kardan/GTC RE ogłosiło, że jest w trakcie procesu odsprzedaży swoich udziałów inwestorowi strategicznemu. Spółka szacuje, że proces ten może doprowadzić do sprzedaży przed końcem roku. Decyzja o odsprzedaży 27,75% udziałów w GTC S.A. jest spowodowana głównie potrzebą utrzymania płynności przez Kardan. Pozostali akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 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.

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

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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Koszty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych (rezerwy) (*)	-	505	-	-	505
Koszty/ (przychody) z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(9.949)	10.346	(3.664)	2.960	20.498
Razem	(9.949)	10.851	(3.664)	2.960	21.003

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

Na dzień 30 września 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.

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

15. Zysk na jedną akcję

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

	<u>Okres dziewięciu miesięcy</u> <u>zakończony 30 września</u>		<u>Okres trzech miesięcy zakończony 30</u> <u>września</u>		<u>Rok zakończony 31</u> <u>grudnia 2012</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	(286.606.000)	(99.130.000)	(4.003.000)	(64.379.000)	(393.390.000)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	319.372.990	252.702.990	319.372.990	319.372.990	269.372.990
Zysk na jedną akcję (PLN)	(0,90)	(0,39)	(0,01)	(0,20)	(1,46)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	319.372.990	252.702.990	319.372.990	319.372.990	269.372.990
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	(0,90)	(0,39)	(0,01)	(0,20)	(1,46)

	<u>Okres dziewięciu miesięcy</u> <u>zakończony 30 września</u>		<u>Okres trzech miesięcy</u> <u>zakończony 30 września</u>		<u>Rok zakończony</u> <u>31 grudnia</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2012</u>
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	319.372.990	252.702.990	319.372.990	319.372.990	269.372.990
Korekta dotycząca akcji fantomowych		-		-	-
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	319.372.990	252.702.990	319.372.990	319.372.990	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:

	30 września 2013 (niebadane)	30 września 2012 (niebadane)	31 grudnia 2012
Środki pieniężne	15.710	11.593	12.743
Aktywa trwałe oraz przeznaczone do sprzedaży	600.173	555.379	553.718
Aktywa obrotowe (inne niż środki pieniężne)	9.217	6.838	6.897
Zobowiązania długoterminowe	(303.055)	(458.763)	(455.295)
Zobowiązania krótkoterminowe	(177.047)	(6.323)	(6.574)
Aktywa netto	144.998	108.724	111.489
Przychody (1)	53.348	28.601	37.929
Koszty (1)	(27.378)	(40.736)	(29.755)
Zysk netto za rok/okres	25.970	(12.135)	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 66,6 milionów złotych (15,8 miliona euro) w odniesieniu do obu projektów. Spółki zależne odmówiły zapłaty oraz wystąpiły z roszczeniem o zapłatę kwoty w wysokości 78,4 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 związku z powyższym Spółka nie utworzyła rezerwy w sprawozdaniu finansowym.

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.

GTC udzieliła gwarancji jednostkom niepowiązanym w celu zabezpieczenia ewentualnego przekroczenia kosztów budowy oraz zabezpieczenia pożyczek zaciągniętych przez spółki zależne. Na dzień 30 września 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku, kwota udzielonych gwarancji wyniosła odpowiednio 1.286 mln złotych (305 mln euro) i 1.096 mln złotych (260 mln euro). Dodatkowo, w związku ze sprzedażą posiadanych aktywów (w tym nieruchomości Platinum), Spółka udzieliła standardowych gwarancji związanych z tymi umowami, które są ograniczone czasowo i kwotowo.

Na dzień 30 września 2013 roku (31 grudnia 2012 roku), Grupa posiadała zobowiązania umowne związane z przyszłymi budowlami nieruchomości. Zobowiązania te nie posiadają określonej daty wymagalności i wyniosły 113,8 mln złotych, tj. 27 mln euro (73,6 mln złotych, tj. 18 mln euro). Grupa planuje sfinansować wyżej wymienione zobowiązania poprzez posiadane środki pieniężne, bieżące linie kredytowe, pozostałe zewnętrzne finansowanie, jak również poprzez przyszłe wpływy wynikające z obecnie podpisanych umów sprzedaży lub przyszłych umów sprzedaży.

18. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 4 października 2013 GTC Galeria Kazimierz, spółka zależna Grupy GTC, podpisała przedwstępną umowę sprzedaży centrum handlowego Galeria Kazimierz za cenę ok. 759 mln złotych (180 mln euro). GTC posiada 50% udziałów w spółce zależnej. Potencjalne sfinalizowanie transakcji nastąpi po spełnieniu określonych warunków. Na dzień 30 września 2013 roku, aktywo jest prezentowane jako przeznaczone do sprzedaży.

19. Inne

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 12 listopada 2013 roku.

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

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) sporządzonego na dzień 30 września 2013 roku, śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony tą datą oraz dodatkowych not objaśniających („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

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

Zakres przeglądu

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

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34.

Wyдалиśmy również w dniu 12 listopada 2013 roku raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego zgodnie z MSR 34, w euro jako walucie prezentacyjnej.

Ernst & Young Audyt sp. z o.o. sp. k.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
(dawniej: Ernst & Young Audit sp. z o.o.)

Warszawa, dnia 12 listopada 2013 roku

Formularz Qor 3/2013

(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 III kwartał roku obrotowego 2013 roku.

13 listopada 2013
(data przekazania)

WYBRANE DANE FINANSOWE (rok bieżący)	w tys. zł		w tys. EURO	
	III kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2013 do 30.09.2013	III kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.2012 do 30.09.2012	III kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.2013 do 30.09.2013	III kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.2012 do 30.09.2012
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	12 336	14 345	2 930	3 420
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 496)	(21 081)	(335)	(5 025)
III. Zysk (strata) brutto	97 733	165 046	23 211	39 345
IV. Zysk (strata) netto	(208 593)	(165 367)	(49 540)	(39 421)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 550)	(18 992)	(1 081)	(4 527)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(11 174)	(54 478)	(2 654)	(12 987)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(444 637)	307 715	(105 600)	73 356
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(460 361)	234 245	(109 334)	55 841
IX. Aktywa razem	3 906 417	5 073 903	926 504	1 233 386
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	978 446	1 470 768	232 063	357 521
XI. Zobowiązania długoterminowe	356 496	889 398	84 552	216 199
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	465 463	470 164	110 396	114 289
XIII. Kapitał własny	2 927 971	3 603 135	694 441	875 865
XIV. Kapitał zakładowy	31 937	31 937	7 575	7 763
XV. Leczba akcji	319 372 990	319 372 990	319 372 990	319 372 990
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,65)	(0,75)	(0,16)	(0,18)
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,65)	(0,75)	(0,16)	(0,18)
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	9,17	11,28	2,17	2,70
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	9,17	11,28	2,17	2,70
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł /				

BILANS	w tys. zł	stan na 30 września 2013 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 30 czerwca 2013 koniec poprzedniego kwartału	stan na 31 grudnia 2012 (rok poprzedni) (przekształcone)	stan na 30 września 2012 koniec kwartału (rok poprzedni)
Aktywa					
I. Aktywa trwałe		3 784 352	3 789 068	3 813 251	4 494 518
1. Wartości niematerialne i prawne		4	-	-	3
2. Rzeczowe aktywa trwałe		1 136	1 186	1 309	1 109
3. Należności długoterminowe		-	-	-	-
3.1. Od jednostek powiązanych		-	-	-	-
3.2. Od pozostałych jednostek		-	-	-	-
4. Inwestycje długoterminowe		3 783 212	3 787 882	3 811 941	4 493 406
4.1. Nieruchomości		-	-	-	-
4.2. Wartości niematerialne i prawne		-	-	-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe		3 783 212	3 787 882	3 811 941	4 493 406
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		3 783 212	3 787 882	3 811 941	4 493 406
udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności		941 878	961 190	1 007 422	1 084 575
- pożyczki dla jednostek powiązanych		2 841 334	2 826 692	2 804 519	3 408 831
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		122 065	193 578	571 514	579 385
1. Zapasy		-	-	-	-
2. Należności krótkoterminowe		4 778	5 546	7 795	10 720
2.1. Od jednostek powiązanych		4 778	5 105	7 744	8 517
2.2. Od pozostałych jednostek		-	441	51	2 203
3. Inwestycje krótkoterminowe		117 208	187 947	562 451	568 021
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		117 208	187 947	562 451	568 021
a) w jednostkach powiązanych		-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		117 208	187 947	562 451	568 021
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-	-	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		79	85	1 268	644
Aktywa razem		3 906 417	3 982 646	4 384 765	5 073 903

Pasywa					
I. Kapitał własny		2 927 971	2 982 975	3 061 664	3 603 135
1. Kapitał zakładowy		31 937	31 937	31 937	31 937
2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy		-	-	-	-
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)		-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy		1 175 447	1 175 447	1 175 447	1 172 072
5. Kapitał z aktualizacji wyceny		224 146	268 854	149 246	382 514
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		(208 593)	(198 297)	(476 945)	(165 367)
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-	-	-
10. Zaliczka na wypłatę dywidendy (wielkość ujemna)		-	-	-	-
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		978 446	999 671	1 323 101	1 470 768
1. Rezerwy na zobowiązania		152 809	145 849	100 092	99 868
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		152 809	145 849	100 092	99 868
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-	-	-
a) długoterminowa		-	-	-	-
b) krótkoterminowa		-	-	-	-
1.3. Pozostałe rezerwy		-	-	-	-
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		-	-	-	-
2. Zobowiązania długoterminowe		356 496	361 502	794 467	889 398
2.1. Wobec jednostek powiązanych		50 872	51 909	48 425	48 427
2.2. Wobec pozostałych jednostek		305 624	309 593	746 042	840 971
3. Zobowiązania krótkoterminowe		465 463	488 438	424 244	470 164
3.1. Wobec jednostek powiązanych		2 836	2 925	1 591	342
3.2. Fundusze specjalne		462 487	485 368	422 525	469 694
3.3. Fundusze specjalne		140	145	128	128
4. Rozliczenia międzyokresowe		3 678	3 882	4 298	11 338
4.1. Ujemna wartość firmy		-	-	-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		3 678	3 882	4 298	11 338
a) długoterminowe		-	-	-	-
b) krótkoterminowe		3 678	3 882	4 298	11 338
Pasywa razem		3 906 417	3 982 646	4 384 765	5 073 903

Wartość księgowa	2 927 971	2 982 975	3 061 664	3 603 135
Liczba akcji	319 372 990	319 372 990	319 372 990	319 372 990
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	9,17	9,34	9,59	11,28
Rozwodniona liczba akcji	319 372 990	319 372 990	319 372 990	319 372 990
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	9,17	9,34	9,59	11,28

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	stan na 30 września 2013 koniec kwartału (rok bieżący)	stan na 30 czerwca 2013 koniec poprzedniego kwartału	stan na 31 grudnia 2012 (rok poprzedni)	stan na 30 września 2012 koniec kwartału (rok poprzedni)
Zobowiązania pozabilansowe	1 285 847	954 980	1 063 000	1 103 479
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	1 285 847	954 980	1 063 000	1 103 479
- udzielonych gwarancji i poręczeń	1 285 847	954 980	1 063 000	1 103 479
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	-	-	-	-
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-	-	-
Inne (z tytułu)	-	-	-	-
Zobowiązania pozabilansowe, razem	1 285 847	954 980	1 063 000	1 103 479

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	III kwartał (rok bieżący) okres od 01/07/2013 do 30/09/2013	III kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2013 do 30/09/2013	III kwartał (rok poprz.) okres od 01/07/2012 do 30/09/2012	III kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2012 do 30/09/2012
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 930	12 336	5 137	14 345
- od jednostek powiązanych	4 924	12 319	5 129	14 308
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 930	12 336	5 137	14 345
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	2 218	4 289	2 279	5 398
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	2 218	4 289	2 279	5 398
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)	2 712	8 047	2 858	8 947
IV. Koszty sprzedaży	103	293	100	513
V. Koszty ogólnego zarządu	1 583	8 857	9 082	29 597
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)	1 026	(1 103)	(6 324)	(21 163)
VII. Pozostałe przychody operacyjne	-	1	18	96
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
2. Dotacje	-	-	-	-
3. Inne przychody operacyjne	-	1	18	96
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	6	394	6	14
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	4	376	-	-
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
3. Inne koszty operacyjne	2	18	6	14
IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)	1 020	(1 496)	(6 322)	(21 081)
X. Przychody finansowe	108 922	241 535	108 164	283 774
1. Dwidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
2. Odsetki, w tym:	45 551	138 514	54 365	166 946
- od jednostek powiązanych	45 383	137 294	52 868	164 457
3. Zysk ze zbycia inwestycji	31 814	71 464	53 799	116 828
4. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
5. Inne	31 557	31 557	-	-
XI. Koszty finansowe	44 554	142 306	37 140	97 647
1. Odsetki, w tym:	9 352	41 145	17 136	58 371
- dla jednostek powiązanych	319	931	315	1 045
2. Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
3. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-	-
4. Inne	35 202	101 161	20 004	39 276
XII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X-XI)	65 388	97 733	64 702	165 046
XIII. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIII.1. - XIII.2.)	-	-	-	-
1. Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-
2. Straty nadzwyczajne	-	-	-	-
XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)	65 388	97 733	64 702	165 046
XV. Podatek dochodowy	26 007	33 661	12 401	32 285
a) część bieżąca	-	-	-	-
b) część odroczone	26 007	33 661	12 401	32 285
XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-	-
XVII. Zysk (strata) netto	39 381	64 072	52 301	132 761
XVIII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych	(49 677)	(272 665)	(146 553)	(298 128)
XIX. (Zyski) straty mniejszości	-	-	-	-
XX. Zysk (strata) netto (XIV-XV-XVI+/-XVIII)	(10 296)	(208 593)	(94 252)	(165 367)
Zysk (strata) netto	(10 296)	(208 593)	(94 252)	(165 367)
Srednia ważona liczba akcji zwykłych	319 372 990	319 372 990	319 372 990	219 372 990
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,03)	(0,65)	(0,30)	(0,75)
Srednia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	319 372 990	319 372 990	319 372 990	219 372 990
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,03)	(0,65)	(0,30)	(0,75)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	III kwartał (rok bieżący) okres od 01/07/2013 do 30/09/2013	III kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2013 do 30/09/2013	IV kwartały narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2012 do 31/12/2012	III kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2012 do 30/09/2012
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	2 982 975	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	2 982 975	3 061 664	3 255 781	3 255 781
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	31 937	31 937	21 937	21 937
1.1. Zmiany stanu kapitału zakładowego	-	-	10 000	10 000
a) zwiększenia	-	-	10 000	10 000
- emisji akcji	-	-	10 000	10 000
b) zmniejszenia	-	-	-	-
- umorzenia akcji	-	-	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	31 937	31 937	31 937	31 937
2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy (BO)	-	-	-	-
2.1. Zmiany do opłaconego niezarejestrowanego kapitału zakładowego	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
2.2. Opłacony niezarejestrowany kapitał zakładowy na koniec okresu	-	-	-	-
3. Akcje (udziały) własne na początek okresu	-	-	-	-
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych	-	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-	-
3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu	-	-	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	1 175 447	1 175 447	755 651	755 651
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
4.1. Kapitał zapasowy na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych	1 175 447	1 175 447	755 651	755 651
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-	419 796	416 421
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	418 288	415 916
- 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	1 172 072
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	268 854	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	(44 708)	74 900	(146 968)	86 300
a) zwiększenie (z tytułu)	(44 708)	74 900	30 087	86 300
- przeliczenia kursów z przeliczenia	(58 145)	25 204	30 087	86 300
- różnice kursowe z przeliczenia	13 437	49 696	(177 055)	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	(177 055)	-
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-	(177 055)	-
- przeliczenia kursów z przeliczenia	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	224 146	224 146	149 246	382 514
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	1 506 737	2 181 979	3 224 701	3 224 701
8.1. Zysk/Strata z lat ubiegłych na początek okresu	1 506 737	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	1 506 737	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	1 506 737	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	1 506 737	2 181 979	3 224 701	3 224 701
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-	-	-
- korekta z tytułu inwestycji	-	-	-	-
b) zmniejszenie	-	(476 945)	(1 042 722)	(1 042 722)
- pokrycie straty lat ubiegłych	-	(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	1 506 737	1 705 034	2 181 979	2 181 979
9. Wynik netto	(10 296)	(208 593)	(476 945)	(165 367)
a) zysk netto	-	-	-	-
- wynik za okres	-	-	-	-
- wynik za 2 kwartały	-	-	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
b) strata netto	(10 296)	(208 593)	(476 945)	(165 367)
- wniosek za okres	(10 296)	(208 593)	(476 945)	(165 367)
- wniosek 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	-	-	-	-
III. Kapitał własny na koniec okresu (BZ.)	2 927 971	2 927 971	3 061 664	3 603 135
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ.)	2 927 971	2 927 971	3 061 664	3 603 135

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	III kwartał (rok bieżący) okres od 01/07/2013 do 30/09/2013	III kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01/01/2013 do 30/09/2013	III kwartał (rok poprz.) okres od 01/07/2012 do 30/09/2012	III kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2012 do 30/09/2012
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda	(1 381)	(4 550)	65 619	(18 992)
I. Zysk (strata) netto	(10 296)	(208 593)	(94 252)	(165 367)
II. Korekty razem	8 915	204 043	159 871	146 375
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-	-	-
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	49 677	272 665	146 553	298 128
3. Amortyzacja	60	200	76	247
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	4 620	(15 118)	18 398	42 121
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(36 617)	(96 154)	(53 877)	(125 221)
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-	-	-	(49)
7. Zmiana stanu rezerw	26 007	33 661	12 401	32 285
8. Zmiana stanu zapasów	-	-	-	-
9. Zmiana stanu należności	768	3 017	45	(4 461)
10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(4 412)	(9 464)	100 070	29 490
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(203)	551	(9 996)	(9 842)
12. Efekt wyceny instrumentów finansowych	(31 814)	13 856	(53 799)	(116 828)
13. Inne korekty	829	829	-	505
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	(1 381)	(4 550)	65 619	(18 992)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(64 742)	(11 174)	(41 511)	(54 478)
I. Wpływy	22 588	158 119	83 039	309 710
1. Zbicie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów	-	-	-	49
2. Zbicie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	22 588	158 119	83 039	309 710
a) w jednostkach powiązanych	22 588	158 119	83 039	309 710
- zbicie aktywów finansowych	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	10 221	93 981	-	18 350
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	6 279	48 923	57 360	238 060
- odsetki	6 088	15 215	25 679	53 300
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
- zbicie aktywów finansowych	-	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-	-	-
- odsetki	-	-	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	-	-
II. Wydatki	(87 330)	(169 293)	(124 550)	(364 237)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów	(8)	(8)	-	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(87 322)	(169 131)	(124 550)	(364 237)
a) w jednostkach powiązanych	(87 322)	(169 131)	(124 550)	(364 237)
- nabycie aktywów finansowych	-	-	(53 888)	(54 038)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(87 322)	(169 131)	(70 662)	(310 199)
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)	(64 742)	(11 174)	(41 511)	(54 478)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	(444 637)	(78 581)	307 715
I. Wpływy	-	-	1 419	428 232
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych	-	-	-	-
2. Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	95	425 916
4. Inne wpływy finansowe	-	-	1 324	2 316
II. Wydatki	-	(444 637)	(80 000)	(120 517)
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-	-	-	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(325 000)	(80 000)	(80 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	(85 320)	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-	-	-
8. Odsetki	-	(34 317)	-	(40 517)
9. Inne wydatki	-	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-	(444 637)	(78 581)	307 715
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(66 123)	(460 361)	(54 473)	234 245
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(70 739)	(445 243)	(72 868)	192 128
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(4 616)	15 118	(18 395)	(42 117)
F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym:	187 947	562 451	640 889	375 893
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	117 208	117 208	568 021	568 021
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	(21 307)	-

Podpis osoby
reprezentującej Spółkę

Podpis osoby odpowiedzialnej
za prowadzenie rachunkowości Spółki

12 listopada 2013 roku
Data

12 listopada 2013 roku
Data

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO KWARTALNEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
DNIA 30 WRZEŚNIA 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 lipca 2013 roku do dnia 30 września 2013 roku, a także porównywalne dane finansowe za okres od 1 lipca 2012 roku do 30 września 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 przepływom 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 kwartalne 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 trzeci kwartał 2013 roku został przygotowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity z dnia 12 czerwca 2013 roku, Dz.U. 2013 poz. 330, 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 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. Bierne 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. Wypłacone 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 określani pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń. Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania tych praw.

Koszt transakcji z pracownikami rozliczanych w środkach pieniężnych jest początkowo ujmowany w wartości godziwej na dzień przyznania praw. Wartość godziwa jest następnie ujmowana w kosztach przez okres nabywania praw, przy jednoczesnym rozpoznaniu zobowiązania z tego tytułu. Zobowiązanie jest ponownie przeszacowywane do wartości godziwej na każdą datę bilansową do daty rozliczenia 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku Spółka rozpoznała odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych w kwocie 1.753.045 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 notcie nr 5 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 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 września 2013 roku Członkowie Zarządu posiadają 426.811 akcji.

Saldo na dzień 31.12.2012 roku 632.281

Zmiana (205.470)

Saldo na dzień 30.09.2013 roku 426.811

Na dzień 30 września 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 września 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 września 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 trzech miesięcy zakończonego dnia 30 września 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.

Akcjonariusz	Liczba zarejestrowanych akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna zarejestrowanych akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu	Udział w kapitale podstawowym
GTC Real Estate Holding B.V	88.635.914	88.635.914	8.864	27,75%	27,75%
ING OFE S.A.	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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 (niebadane)	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2013 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2012 (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Koszty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych (rezerwy) (*)	-	505	-	-	505
Koszty/ (przychody) z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(9.949)	10.346	(3.664)	2.960	20.498
Razem	(9.949)	10.851	(3.664)	2.960	21.003

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

Na dzień 30 września 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.

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

Opis	30 września 2013	31 grudnia 2012	30 września 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 dziewięciu miesięcy roku bieżącego oraz 12 miesięcy i dziewięciu miesięcy roku poprzedniego odpowiednio:	(52.717)	11.303	11.527
Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 grudnia i 30 września odpowiednio 2013 i 2012 roku	(152.809)	(100.092)	(99.868)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w rachunku zysków i strat	(33.661)	(36.390)	(32.285)
Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w kapitałach	(19.056)	47.693	43.812
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-	-
Aktywa (Rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na koniec prezentowanych okresów	(152.809)	(100.092)	(99.868)

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 trzech miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 września 2013	31 grudnia 2012	30 września 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	(222.847)	88.111	128.590
Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień bilansowy	1.285.847	1.063.000	1.103.479

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.

Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń oraz gwarancji na dzień 30 września 2013 roku zawiera gwarancje udzielone spółkom zależnym, które zaczną obowiązywać od października 2013 roku.

W okresie trzech miesięcy zakończonym dnia 30 września 2013 roku Spółka udzieliła poniżej wymienionych gwarancji:

Nazwa podmiotu	Projekt	Łączna kwota kredytu	Okres poręczenia	Rodzaj poręczenia
Landem Bank Berlin Aktiengesellschaft	GTC UBP	10 mln euro	do 31.03.2014	Zabezpieczenie kredytu

17. Opis nietypowych czynników i zdarzeń

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 trzech miesięcy zakończonym dni 30 września 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 trzech miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 trzech miesięcy zakończonym 30 września 2013 roku Spółka nie miała nieuregulowanych pożyczek ani kredytów i nie naruszyła żadnych postanowień umowy.

25. Instrumenty finansowe

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 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 trzech miesięcy zakończonym 30 września 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 63,7 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 złotych (77,7 mln euro) i powiązane instrumenty hedgingowe na kwotę 85,3 mln złotych (19,6 mln euro).

W dniu 27 września 2013 roku Spółka podpisała aneksy do umów kredytowych na finansowanie projektów inwestycyjnych. Aneks został zawarty pomiędzy Europejskim Bankiem Odbudowy i Rozwoju (EBOiR) i spółkami posiadającymi centra handlowe: Stara Zagora, Galeria Burgas, Osijek, NCC oraz Arad. Na podstawie aneksów spółki zobowiązały się do wcześniejszej spłaty części rat kapitałowych kredytów. W zależności od umowy kredytowej Bank wyraził zgodę na okres karencji spłat rat kapitałowych od 2-3 lat oraz obniżkę marży w tym okresie.

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

W dniu 4 października 2013 roku GTC Galeria Kazimierz, spółka zależna GTC, podpisała przedwstępną umowę sprzedaży centrum handlowego Galeria Kazimierz za cenę ok. 759 mln złotych (180 mln euro). GTC posiada 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki zależnej. Zakończenie transakcji zależy od spełnienia określonych warunków.

Na dzień 30 września 2013 roku aktywo zostało zaprezentowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży. Związany z nim kredyt w wysokości 174,3 mln złotych (41,3 mln euro) jest prezentowany jako zobowiązania do spłaty po sprzedaży aktywów.

Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku

Dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

1. Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul Wołoska 5, obejmującego bilans sporządzony na dzień 30 września 2013 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 lipca 2013 roku do dnia 30 września 2013 roku oraz informację dodatkową do skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego („skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe”).

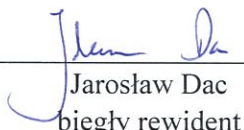
Zakres i format załączonego skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2013 roku wynika z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych 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 sporządzenie skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości odpowiada Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było wydanie, na podstawie przeglądu tego skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego, 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 skrócone kwartalne 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 skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego istotnie różnią się od badań leżących u podstaw opinii wydawanej o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości rocznego sprawozdania finansowego oraz o jego rzetelności i jasności. W rezultacie przegląd nie pozwala uzyskać wystarczającej pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione, w związku z czym nie wydajemy opinii z badania.
4. Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co nie pozwoliłoby na stwierdzenie, że załączone skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. 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 Audyt Polska spółka z
ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
(dawniej: 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 12 listopada 2013 roku