

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Instrumenty finansowe

a) Zobowiązania finansowe oraz transakcje typu CIRS

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

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

Obligacje pięcioletnie zostały spłacone.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku płatności odsetek dokonywane były terminowo.

b) Pożyczki udzielone

Spółka w ramach Grupy Kapitałowej zawiera umowy pożyczek ze swoimi jednostkami zależnymi i stowarzyszonymi w celu finansowania projektów realizowanych przez spółki. Na mocy zawartych umów pomiędzy Spółką a jednostkami zależnymi oraz stowarzyszonymi Spółka udzieliła jednostkom od niej zależnym pożyczek w PLN oprocentowanych w roku 2013 na poziomie 3 miesięcznego Wiboru + 3% marży oraz w EUR oprocentowanych na poziomie 3 miesięcznego Euribor + 4,25% marży, odsetki naliczane są kwartalnie. Pożyczki mają charakter długoterminowy. Na mocy umów strony mogą przedłużyć okres spłaty pożyczek.

Na dzień bilansowy przypadający 31 grudnia 2013 roku pożyczki udzielone przez Spółkę nie były zabezpieczone na majątku jednostek zależnych.

Informacje dotyczącą pożyczek przedstawiono w nocie 4 sprawozdania finansowego.

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

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

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko kredytowe

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

c) Zmiany instrumentów finansowych wg kategorii

Zmiany poszczególnych aktywów finansowych Globe Trade Centre S.A.

Poniżej przedstawiono odpisy aktualizujące aktywa finansowe Spółki:

Opis	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2013 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2013 roku	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2012 roku (dane przekształcone)	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2012 roku
Bilans otwarcia	2.791.133	174.165	3.656.080	313.624
- zwiększenia, w tym:	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	-	-	-	-
- zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-
- sprzedaż akcji	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	(241.539)	(89.982)	(864.947)	(139.459)
Bilans zamknięcia na dzień odpowiednio 31 grudnia 2013 i 31 grudnia 2012 roku	2.549.594	84.183	2.791.133	174.165
Ujęcie bilansowe	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	2.549.594	-	2.791.133	-
- w jednostkach powiązanych	2.549.594	-	2.791.133	-
- w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu transakcji finansowych	-	84.183	-	174.165

d) Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

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

e) Informacje na temat obciążenia ryzykiem stopy procentowej

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

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

f) Koszty finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2013 roku oraz porównywalnych danych finansowych za rok kończący się 31 grudnia 2012 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z zobowiązań finansowych.

Odsetki Dane za rok 2013	Zrealizowane	Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności:				Odsetki razem
		Do 3 miesięcy	3 - 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Pozostałe odsetki	2	-	-	-	-	2
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	57.747	-	-	-	-	57.747
Dane za rok 2012						
Pozostałe odsetki	3	-	-	-	-	3
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	76.191	-	1.335	-	1.335	77.526

Na dzień 31 grudnia 2013 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 1.077 tys. złotych

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

g) Przychody finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z przychodów finansowych:

Odsetki Dane za rok 2013	Zrealizowane	Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności:				Odsetki razem
		Do 3 miesięcy	3-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	11.478	-	-	170.404	170.404	181.882
Pozostałe odsetki	2.380	-	-	-	-	2.380
Dane za rok 2012	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	Odsetki razem
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	26.759	-	-	185.270	185.270	212.029
Pozostałe odsetki	2.849	618	-	-	618	3.467

2. Dane dotyczące pozycji pozabilansowych

Gwarancje, poręczenia i inne zobowiązania warunkowe

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

Rodzaj zobowiązania	Wartość na dzień	
	31.12.2013	31.12.2012
Udzielone gwarancje i poręczenia na rzecz, w tym:	696.729	1.063.000
Jednostkom zależnym objętym konsolidacją	696.729	1.063.000
Jednostkom stowarzyszonym objętym konsolidacją	-	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
w tym sprawy sądowe:	-	-
Razem	696.729	1.063.000

Zmiana kwoty zobowiązań pozabilansowych wynika z wygaśnięcia części gwarancji, a także spłat zobowiązań w wyniku, których umowy kredytowe podpisano na nowych warunkach w związku z czym obniżono wysokość poręczenia.

3. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki.

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku Spółka nie posiada żadnych zobowiązań wobec budżetu państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli.

5. Działalność zaniechana

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku Spółka nie zaniechała działalności, a także nie przewiduje zaniechania prowadzonej działalności w przyszłych okresach sprawozdawczych.

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

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku Spółka nie poniosła kosztów na wytworzenie środków trwałych w budowie. W roku obrotowym Spółka nie wytwarzała środków trwałych na własne potrzeby.

7. Nakłady inwestycyjne

Spółka ponosi nakłady inwestycyjne poprzez jednostki Grupy kapitałowej. Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku poprzez jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone Spółka posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z kontraktów dotyczących przyszłych projektów inwestycyjnych w wysokości odpowiednio 62,2 milionów zł (15 milionów euro) oraz 73,5 milionów zł (18 milionów euro). Poprzez jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone Spółka planuje w 2014 ponieść nakłady inwestycyjne w wysokości 56 mln euro.

8. Informacje o Grupie Kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi

8.1. Informacje o transakcjach Spółki

W roku 2013 oraz w roku 2012, za które sporządzono bieżące sprawozdanie finansowe, pomiędzy Spółką oraz podmiotami zależnymi wystąpiły transakcje opisane w nocie 8.3.

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

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku zarówno Spółka jak i żadna ze spółek zależnych nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych aniżeli rynkowe

8.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi oraz zależnymi objętymi konsolidacją

Podmiotem dominującym wobec Spółki jest LSREF III GTC Investments B.V. Do dnia 22 listopada 2013 roku podmiotem dominującym było GTC Real Estate Holding B.V. Znaczące transakcje jakie miały miejsce pomiędzy Spółką a jej podmiotem dominującym oraz pozostałymi akcjonariuszami Spółki i pozostałymi jednostkami powiązanymi przedstawiono poniżej.

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązanymi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku.

	GTC Real Estate Holding B.V. były podmiot dominujący	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	253	-	253
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	121	12	133
Sprzedaż	108	16.888	-	16.996
Odsetki – koszty finansowe	-	1.330	-	1.330
Dywidenda	-	93.981	-	93.981
Odsetki – przychody finansowe	-	182.878	-	182.878
Należności z wyjątkiem pożyczek	19	9.410	278	9.707
Pożyczki udzielone	-	2.549.594	-	2.549.594
Pożyczki otrzymane	-	102.276	-	102.276

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

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

	GTC Real Estate Holding B.V.	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	137	-	137
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	1.356	235	1.591
Sprzedaż	-	19.282	40	19.322
Odsetki – koszty finansowe	-	1.345	-	1.345
Dywidenda	-	107.608	-	107.608
Odsetki – przychody finansowe	-	212.029	-	212.029
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	7.726	18	7.744
Pożyczki udzielone (dane przekształcone)	-	2.791.133	-	2.791.133
Pożyczki otrzymane	-	48.425	-	48.425

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

(a) Podmioty zależne

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

	GTC Konstancja	GTC Karkonoska	CH Galeria Wilanów	GTC Galeria CTWA
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	1.665	1	900	2.815
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	2.385	3.584	797	2.771
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	297	-	825	532
Pożyczki udzielone	33.291	17.007	20.634	24.154

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	GTC Francuska	Havern
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	615	683	1.271	1.050	1
Odsetki – koszty finansowe	-	-	83	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	1.142	200	5.990	-
Dywidenda	4.000	-	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	51.923	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	133	303	234	268	-
Pożyczki udzielone	-	26.531	-	85.760	-

	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz	GTC Ortal	Globis Wrocław	Diego
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	545	2.496	1	548	146
Odsetki – koszty finansowe	-	1.247	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	4.520	-	16
Dywidenda	-	-	-	1.700	82.060
Pożyczki otrzymane	-	50.353	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	77	701	-	80	6

Pożyczki udzielone	-	-	25.705	-	1.358
--------------------	---	---	--------	---	-------

	GTC Satellite	GTC Ogrody Galileo	GTC Com1	GTC UBP	GTC Wilson Park
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	78	2	1	807	7
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	2.715	115	6.877	1.613
Dywidenda	6.221	-	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	330	6
Pożyczki udzielone	-	25.352	2.632	64.100	17.829

	GTC Moderna	Epsilon Development w likwidacji	Alfa Development	GTC Courius	Delta Development w likwidacji
Zakupy	-	-	253	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	25	-	-
Sprzedaż	1	-	1	471	1
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	2.305	-	-	1.100	-
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	3	-	86	-
Pożyczki udzielone	19.177	-	-	19.553	-

	Omikron Development w likwidacji	Omega Development w likwidacji	Centrum Światowida	Mieszkania Światowida
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	1	1.390	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	8.558	166
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	2	1	199	-
Pożyczki udzielone	-	-	167.809	2.704

	Czech Republic	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Slovakia
Zakupy	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-
Sprzedaż	442	8	347	7
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	3.331	4.042	28.445	8.201
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	3.627	14	557	-
Pożyczki udzielone	82.632	32.814	170.566	137.636

	GTC Hungary	GTC Croatia	GTC Romania	GTC Serbia	GTC Russia
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	96	-	-	-	-
Sprzedaż	44	108	289	146	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	22.271	16.699	38.941	11.854	4.240
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	9	279	828	13	-
Pożyczki udzielone	475.116	371.862	324.785	331.359	69.228

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym 2012 oraz stan rozrachunków na dzień bilansowy 31 grudnia 2012 roku były następujące:

	GTC Konstancja	GTC Karkonoska	CH Galeria Wilanów	GTC Galeria CTWA
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	1.836	25	389	2.897
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	7.075	4.617	325	5.975
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	435	23	389	1.344
Pożyczki udzielone (dane przekształcone)	41.406	20.023	15.837	65.561

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	GTC Topaz Office w likwidacji	GTC Francuska
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	729	735	1.108	-	1.821
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	5	-
Odsetki – przychody finansowe	-	1.609	1.030	-	6.996
Dywidenda	-	-	-	1.300	-
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	256	296	219	-	185
Pożyczki udzielone (dane przekształcone)	-	19.118	6.439	-	63.259

	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz	GTC Ortal	Globis Wrocław	Diego
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	470	2.414	-	575	936
Odsetki – koszty finansowe	-	1.345	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	5.818	-	2.641
Dywidenda	2.500	10.000	-	3.300	-
Pożyczki otrzymane	-	48.425	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	94	758	-	214	307
Pożyczki udzielone (dane przekształcone)	-	-	29.675	-	-

	GTC Satellite	GTC Ogrody Galileo	GTC Nefryt w likwidacji	GTC Com1	GTC UBP
Zakupy	137	-	-	-	-
Sprzedaż	1.570	25	-	59	1.427
Odsetki – koszty finansowe	-	-	5	-	-
Odsetki – przychody finansowe	1.592	3.402	-	138	6.170
Dywidenda	89.258	-	1.250	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	90	8	-	-	164
Pożyczki udzielone (dane przekształcone)	-	30.795	-	2.517	62.523

	GTC Wilson Park	GTC Moderna	Epsilon Development w likwidacji	Alfa Development	GTC Courius
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	52	-
Sprzedaż	41	-	2	-	478
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	2.052	2.970	-	2	3.492
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	1	-	2	-	200
Pożyczki udzielone (dane przekształcone)	17.722	19.270	-	100	18.454

	Delta Development w likwidacji	Omikron Development w likwidacji	Omega Development w likwidacji	Centrum Światowida	Mieszkania Światowida
Zakupy		-	-	-	-
Sprzedaż		-	-	267	-
Odsetki – koszty finansowe		-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe		-	-	10.465	215
Dywidenda		-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek		2	-	1.592	-
Pożyczki udzielone (dane przekształcone)		-	-	126.325	2.730

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

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

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

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku Spółka nie zawarła żadnych umów, które nie zostały uwzględnione w bilansie.

10. Informacje o przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku Spółka nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć oraz nie posiadała wspólnych składników majątku trwałego, które nie podlegały konsolidacji.

11. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu

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

Grupa zatrudnionych	rok 2013	rok 2012
Księgowość i finanse	12	13
Administracja i zarządzanie	12	15
Dział inżynieryjny	6	6
Marketing i Dział prawny	16	16
Razem	46	50

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

Akcje fantomowe

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

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

Koszty rozpoznane w poszczególnych okresach zaprezentowane są poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2013	Rok zakończony 31 grudnia 2012
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	-	505
Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(11.430)	20.498
	(11.430)	21.003

Na 31 grudnia 2013 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Data wykonania praw (*)	Ilość akcji fantomowych
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

Ceną wykonania wszystkich akcji fantomowych jest średnia 30-dniowa z co najmniej 8,36 zł / akcja. Na dzień 31 grudnia 2013 roku 1.626.391 akcji nie zostało jeszcze nadanych.

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku średnia wartość godziwa opcji wynosiła 1,7 złotych (0,4 euro) za opcję (2012: 3,7 złotych (0,9 euro)).

Wynagrodzenie członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2013, wyniosło odpowiednio 10,5 mln złotych (2,5 mln euro) i 1.967.449 akcji fantomowych. Wynagrodzenie członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku wyniosło odpowiednio 26,4 mln zł (6,3 mln euro) i 1.040.998 akcji fantomowych.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2013 roku, oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku nie było pożyczek udzielonych członkom Zarządu Spółki. Zobowiązania Spółki wobec członków Zarządu i Rady Nadzorczej opisano w nocie 12 niniejszych dodatkowych not objaśniających.

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

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2013 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące okresów ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

15. Wydarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

W styczniu 2014 roku Spółka pozyskała 224 miliony złotych (53 miliony euro) w drodze subskrypcji prywatnej akcji zwykłych na okaziciela. Liczba wyemitowanych akcji wyniosła 31.937.298.

Po wyżej opisanej subskrypcji, LSREF III bezpośrednio, oraz Lone Star pośrednio posiadały 105.047.241 akcji w Spółce, co stanowiło 29,9% kapitału własnego.

W lutym 2014 roku Spółka pozyskała 200 milionów złotych (47,6 miliony euro) w drodze emisji i sprzedaży obligacji wybranym inwestorom instytucjonalnym.

Dnia 27 lutego 2014 roku, w pełni zależna od Spółki GTC Real Estate Investments Slovakia BV wykupiła 30% udziałów mniejszościowych w GTC Real Estate Developments Bratislava BV. W ramach rozliczenia tej transakcji GTC Real Estate Developments Bratislava BV wyzbyło się wszystkich swoich praw i obowiązków w słowackim projekcie Park (posiadającym grunty).

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego GTC Real Estate Investments Slovakia BV stał się jedynym właścicielem wszystkich swoich obecnych projektów na Słowacji.

W efekcie niniejszej transakcji 7 milionów euro (29 milionów złotych) skumulowanej straty udziałów niekontrolujących zostanie przeniesione do kapitału własnego przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej.

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

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

1) prezentacji ujęcia części utraty wartości pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym, która uprzednio była ujmowana jako pomniejszenie wartości bilansowej udziałów lub akcji w jednostkach podporządkowanych wycenianych zgodnie z metodą praw własności.

Opis	31 grudnia 2012 dane zatwierdzone	Zmiana danych porównywalnych	31 grudnia 2012 dane przekształcone
Długoterminowe aktywa finansowe	3.811.941	-	3.811.941
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	3.811.941	-	3.811.941
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności	677.302	343.506	1.020.808
- pożyczki dla jednostek powiązanych	3.134.639	(343.506)	2.791.133

2) prezentacja ujęcia aktualizacji wartości instrumentów finansowych, w ramach innych przychodów finansowych

Opis	31 grudnia 2012 dane zatwierdzone	Zmiana danych porównywalnych	31 grudnia 2012 dane przekształcone
Przychody finansowe			
- aktualizacja wartości inwestycji	139.459	(139.459)	-
- inne	3.453	139.459	142.912

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

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

18. Korekty błędów podstawowych

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

19. Korekty inflacyjne

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

20. Niepewność kontynuowania działalności

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

21. Połączenie jednostek

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku Spółka nie dokonała połączenia z żadną ze swoich spółek zależnych oraz żadnym innym podmiotem.

22. Dzień bilansowy

Dniem bilansowym, na który sporządzono sprawozdanie finansowe Spółki jest 31 grudnia 2013 roku.

23. Inne informacje

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 20 grudnia 2013 roku Havern Investments współkontrolowana przez GTC, podpisała umowę sprzedaży centrum handlowego Galeria Kazimierz za cenę ok. 759 mln złotych (180 mln euro). Kredyt związany ze sprzedażą, w wysokości 346 mln złotych (82 mln euro), został spłacony. GTC posiada 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki współkontrolowanej.

24. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

Dnia 5 listopada 2013 r. Spółka zawarła umowę z Ernst & Young Audit Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej Ernst & Young Audit sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 (00-124 Warszawa), na wykonanie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 r.

Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych przez Ernst & Young oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2013	31 grudnia 2012
	PLN	PLN
Za badanie i przegląd sprawozdań finansowych	750	635
Usługi doradztwa podatkowego i inne usługi doradcze	84	104
Razem	834	739

25. Inne oświadczenia

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 19 marca 2014 roku.