

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
W ROKU OBROTOWYM ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2010 R.**

Spis treści

Pkt 1. Wprowadzenie	7
Pkt 2. Wybrane dane finansowe	8
Pkt 3. Główne czynniki ryzyka	9
Pkt 4. Prezentacja Spółki	12
Pkt. 4.1. Ogólne informacje na temat Spółki	12
Pkt. 4.2. Struktura organizacyjna	12
Pkt. 4.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki	13
Pkt. 4.4. Strategia Spółki	13
Pkt 4.5. Opis działalności	13
Pkt 4.6. Przegląd rynków na których działają podmioty zależne od Spółki	14
Pkt 4.6.1. Rynek powierzchni biurowych	14
Pkt 4.6.2. Rynek powierzchni handlowych	15
Pkt 4.6.3. Rynek powierzchni inwestycyjnych	16
Pkt 4.6.4. Rynek mieszkaniowy	16
Pkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	17
Pkt 5.1. Główne wydarzenia, które miały pośrednio wpływ na działalność i wyniki Spółki w 2010 r.	17
Pkt 5.7. Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	17
Pkt 5.8. Przegląd sytuacji finansowej	17
Pkt 5.9. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	18
Pkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	18
Pkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	19
Pkt 8. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowych poza Grupą i ich metody finansowania	19
Pkt 9. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalność Spółki oraz perspektyw rozwoju na 2011 r.	19
Pkt 10. Kontrakty menedżerskie z członkami zarządu określające wypłatę odprawy w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia ze stanowiska bez istotnej przyczyny	20
Pkt 11. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej	20
Pkt 12. Program motywacyjny	20
Pkt 12.1. System kontroli programu motywacyjnego	21
Pkt 13. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej	21
Pkt 14. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	21
Pkt 15. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym r. umowach kredytowych	22
Pkt 16. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości	22
Pkt 17. 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 Spółki	22
Pkt 18. Znaczące umowy podpisane w danym roku	22
Pkt 19. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych	22



Pkt 1. Wprowadzenie

Globe Trade Centre S.A. ("GTC") jest podmiotem dominującym grupy kapitałowej Globe Trade Centre. Działalność GTC obejmuje budowę i wynajem powierzchni biurowej i handlowej oraz budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych. Grupa GTC skupiająca ponad 100 podmiotów jest jednym z czołowych deweloperów w Europie Środkowej, Wschodniej i Południowej. Została założona w 1996 r. w Warszawie. Obecnie aktywnie działa w Polsce, na Węgrzech, Czechach, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, Słowacji, Bułgarii, Rosji i na Ukrainie. Grupa buduje i zarządza gotowymi inwestycjami w trzech kluczowych sektorach rynku nieruchomości: budynków biurowych, centrów handlowych na wynajem i powierzchni mieszkalnych na sprzedaż.

GTC wybudowała około 800.000 mkw. powierzchni netto i obecnie jest właścicielem zrealizowanych nieruchomości handlowych o łącznej powierzchni netto około 531.957 mkw. Ponadto, posiada portfel nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy na różnych etapach, po oddaniu których będzie właścicielem powierzchni komercyjnej i mieszkaniowej netto o wielkości 1,7 mln mkw.

Łączna wartość aktywów Spółki wyniosła 5.477.985 tys. zł. Jej przychody w 2010 r. wyniosły 19.418 tys. zł a jej zysk netto wyniósł 273.725 tys. zł.

Siedziba Spółki znajduje się w Warszawie, przy ulicy Wołoskiej 5.

W sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki odwołania do Spółki dotyczą Globe Trade Centre S.A., a wszystkie odwołania do Grupy stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w skonsolidowanym 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, "Sprawozdanie" odnosi się do Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej przygotowane zgodnie z art. 92 pkt 3 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; „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 Ustawą o Rachunkowości.

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.

Prezentacja informacji o nieruchomościach

Informacje na temat powierzchni handlowych przedstawiono pro rata do udziałów Grupy w każdej z nieruchomości a ponadto obejmują one nieruchomości które Grupa posiada poprzez swoją spółkę stowarzyszoną w Czechach. Wycena nieruchomości oparta jest o wartości, które Grupa konsoliduje w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym a ponadto obejmuje ona nieruchomości które Grupa posiada poprzez swoją spółkę stowarzyszoną w Czechach. Stopień obłożenia dla każdego rynku jest pokazany na dzień 31 grudnia 2010 r. Wycena poszczególnych nieruchomości lub nieruchomości z podziałem na sektory i kraje przedstawiona jest w tysiącach Euro.



Dane branżowe i rynkowe

W niniejszym Sprawozdaniu Spółka podaje informacje dotyczące jej działalności, oraz rynków na których działają jej podmioty zależne i na którym działają jej konkurenci. Informacje dotyczące rynków, ich potencjału, sytuacji makroekonomicznej, obłożenia, czynszów i innych danych branżowych dotyczących działalności Grupy i rynków, na których działa Grupa, składają się z danych i raportów sporządzanych przez różnych osoby trzecie i ich wewnętrzne oszacowania. Grupa uzyskała dane na temat rynku i branży odnoszące się jej działalności od branżowych dostawców danych, w tym:

- Eurostat, dla danych odnoszących się do danych makroekonomicznych i wzrostu PKB;
- Polskiego Głównego Urzędu Statystycznego dla danych o sprzedaży detalicznej w Polsce („GUS”);
- CB Richard Ellis dla informacji branżowych na temat rynku nieruchomości w regionie („CBRE”)
- King Sturge dla informacji branżowych na temat rynku nieruchomości w regionie („King Sturge”).

Grupa uważa, że te publikacje branżowe, badania i prognozy są wiarygodne ale nie przeprowadziła ona ich niezależnej weryfikacji i nie może zagwarantować ich dokładności i kompletności.

Ponadto, w wielu przypadkach Spółka zamieściła oświadczenia w tym Sprawozdaniu dotyczące branży, w oparciu o własne doświadczenia i badanie warunków rynkowych. Spółka nie może zagwarantować, że te założenia prawidłowo odzwierciedlają wiedzę Spółki na temat rynków. Wewnętrzne badania Spółki nie zostały zweryfikowane przez niezależne źródła.

Zastrzeżenia

Raport ten może zawierać stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań dotyczących działalności Spółki, jej sytuacji finansowej i wyników działalności. Można znaleźć te stwierdzenia poprzez odniesienie do słów takich jak "może", "będzie", "oczekiwać", "przewidywać", "wierzyć", "szacować" oraz podobnych, w niniejszym sprawozdaniu. Ze swojej natury stwierdzenia wybiegające w przyszłość są przedmiotem wielu założeń, ryzyka i niepewności. W związku z tym, rzeczywiste wyniki mogą się znacznie różnić od tych, które są sugerowane lub wnioskowane w wypowiedziach prognozujących. Grupa ostrzega czytelników, żeby nie polegali na takich stwierdzeniach, które są aktualne tylko na dzień niniejszego sprawozdania.

Powyższe zastrzeżenia powinny być rozpatrywane w związku z wszelkimi późniejszymi pisemnymi lub ustnymi wypowiedziami prognozującym, które mogą zostać ogłoszone przez Spółkę lub osoby występujące w jej imieniu. Spółka nie podejmuje zobowiązań do przeglądu lub potwierdzenia oczekiwań analityków lub oszacowań lub do publikacji jakichkolwiek zmian wszelkich wypowiedzi prognozujących w celu odzwierciedlenia zdarzeń lub okoliczności występujących po dacie niniejszego Sprawozdania.

Spółka publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań w Pkt 3 "Kluczowe Czynniki Ryzyka i Zagrożeń", Pkt 5 "Omówienie Danych Operacyjnych i Finansowych" i w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Spółkę lub osoby działające w imieniu Spółki. Gdy Spółka wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Spółkę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

Pkt 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Spółki za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 r. i 2009 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Pkt 5 "Omówienie Danych Operacyjnych i Finansowych" oraz ze sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 r. (łącznie z jego notami). Spółka prezentuje dane finansowe zgodnie z Ustawą o rachunkowości.



Wybrane dane finansowe

- z rachunku zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 r. i 31 grudnia 2009 r. zostały przeliczone na Euro po kursie 3,9946 zł za 1 euro (średni kurs wymiany ogłaszany przez NBP na koniec każdego miesiąca okresu sprawozdawczego, tj. od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.),
- z bilansu na dzień 31 grudnia 2010 r. i 31 grudnia 2009 zostały przeliczone na Euro po kursie 3,9603 zł za 1 euro (kurs NBP na dzień 31 grudnia 2010 r.).

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 12 miesięcy zakończony 31 grudnia			
	2010 r.		2009 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Rachunek zysków i strat				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19.418	4.861	18.025	4.512
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	8.066	2.019	11.196	2.803
Zysk brutto na sprzedaży	11.352	2.842	6.829	1.710
Przychody finansowe netto	132.749	33.232	113.174	28.332
Zysk/(strata) netto	71.179	17.819	76.598	19.175
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych	202.546	50.705	(410.884)	(102.860)
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	1.24	0.3	(1.52)	(0.4)
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990
Bilans				
Inwestycje długoterminowe	5.111.621	1.290.716	5.058.475	1.277.296
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	360.468	91.020	237.145	59.881
Aktywa łącznie	5.477.985	1.383.225	5.300.999	1.338.535
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1.432.449	361.702	1.464.836	369.880
Kapitał własny	4.045.536	1.021.523	3.836.163	968.655
Kapitał zakładowy	21.937	5.539	21.937	5.539

Pkt 3. Główne czynniki ryzyka

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metoda praw własności, poniższe ryzyka opisują ryzyka występujące w tych podmiotach.

Ryzyko Otoczenia Makroekonomicznego

Działalność Grupy w dużej mierze zależy od koniunktury w regionie, w którym działa

W latach 2008 i 2009 nastąpiło znaczne pogorszenie sytuacji na światowym rynku finansowym, które doprowadziło do globalnego kryzysu gospodarczego. Rok 2010 był już stabilniejszy dla gospodarki światowej ale kryzys gospodarczy wystąpił na różnych poziomach, wywołując negatywne skutki na rynkach nieruchomości w krajach w których działa Grupa, doprowadzając do spadku stawek czynszów, spadku popytu na powierzchnie biurowe oraz w konsekwencji, do zmniejszenia jej przychodów. Skutki światowego kryzysu finansowego mogą również wpłynąć na Grupę, między innymi poprzez zmniejszenie dostępności środków finansowych, trudności w refinansowaniu istniejących projektów i wzrost kosztów finansowania. Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego raportu, nie jest jasne, czy bezpośrednie skutki kryzysu już się uwiaryściły ale uważa się, że najgorszy okres globalnego kryzysu gospodarczego już minął.



Działalność Grupy jest narażona na ryzyko związane z prowadzeniem działalności w krajach rozwijających się

Grupa jest aktywna na wschodzących rynkach w sektorze nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. W związku z tym, jest narażona na ryzyko związane z typową działalnością gospodarczą w krajach rozwijających się (w tym ryzyko administracyjne, geopolityczne i gospodarki krajowej). Należy zauważyć, że niektóre z wyżej wymienionych krajów nie należą do Unii Europejskiej. Brak stabilności politycznej i ekonomicznej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, może mieć negatywny wpływ na ich rynki i w rezultacie negatywnie oddziaływać na działalność Grupy i jej wyniki operacyjne. Grupa w dalszym ciągu koncentruje zasoby kierownicze i finansowe na inwestycjach w Europie Środkowo-Wschodniej w konsekwencji wysokiego wzrostu gospodarczego w tym regionie w ciągu ostatnich lat w nadziei, że trend ten nadal będzie zmniejszać społeczne i ekonomiczne różnice między Europą Wschodnią i Zachodnią. Zmiany tych tendencji w Europie Środkowo-Wschodniej mogą mieć negatywny wpływ na działalność Grupy.

Ryzyko Sektorowe

Działalność Grupy jest narażona na wahania popytu i podaży na rynku nieruchomości

Grupa jest narażona na wahania i zmiany w podaży i popycie na rynkach nieruchomości w krajach w których prowadzi działalność, co może negatywnie wpłynąć na stopę obłożenia nieruchomości, ceny najmu, możliwość sprzedaży tych nieruchomości oraz na popyt i ceny powierzchni mieszkaniowych. Podobnie, obłożenie powierzchni biurowych i handlowych będących we własności Grupy może zmaleć w wyniku wzrostu podaży powierzchni na rynku i w wyniku wysokiej konkurencji w zakresie pozyskania najlepszych najemców (międzynarodowych spółek i sieci handlowych charakteryzujących się stabilnością finansową) i słabej efektywności gospodarek krajów, w których Grupa prowadzi działalność. W świetle powyższego, wahania te mogą mieć negatywny wpływ na wyniki operacyjne, a także na zmianę stopy zwrotu, która stanowi podstawę do wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Część działalności Grupy jest uzależniona od rynku kredytów hipotecznych na mieszkania w Europie Środkowo-Wschodniej

Rynek hipotecznych kredytów mieszkaniowych nie jest rozwinięty w wystarczającym stopniu na rynkach na których Grupa prowadzi działalność. Trudności w uzyskaniu kredytu na zakup mieszkania na korzystnych warunkach mogą mieć wpływ na popyt na mieszkania w projektach, które buduje Grupa i w rezultacie mogą mieć wpływ na jej zdolność do sprzedaży gotowych mieszkań i/lub generowania atrakcyjnych marż na ich sprzedaży.

Działalność Grupy jest uzależniona od stabilności jej najemców

Wartość nieruchomości może być uzależniona od zdolności kredytowej i stabilności finansowej naszych lokatorów. Większość naszych najemców to duże koncerny międzynarodowe o dobrej reputacji i wynikach, jak również lokalne przedsiębiorstwa o ugruntowanej pozycji. Jednakże, w przypadku gdy znaczna liczba najemców nie będzie w stanie wypełniać swoich zobowiązań lub jeżeli Grupa nie będzie w stanie ściegnąć opłat czynszowych od najemców, sytuacja taka może mieć negatywny wpływ na przychody Grupy i wycenę portfela nieruchomości. W przypadku braku płatności ze strony najemców, Grupa może doświadczyć opóźnień w egzekwowaniu swoich praw jako wynajmującego i może ponieść znaczne koszty związane z windykacją. Spadek przychodów i/lub wartości aktywów może również doprowadzić do zaległości w regulowaniu zobowiązań przez Grupę, wynikających z zawartych przez nią umów finansowania jej projektów.

Zysk Grupy zależy od wyceny portfela nieruchomości Grupy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, nieruchomości inwestycyjne wyceniane są początkowo według kosztów, w tym koszty transakcji, a następnie są przedstawiane według wartości godziwej po wyeliminowaniu znacznych czynników ryzyka związanych z ich budową. Wartość godziwa jest ustalana dwa razy w r. przez niezależnych rzeczoznawców rynków nieruchomości zgodnie z uznanymi metodami wyceny. Jednak wartości z niezależnej wyceny podlegają osądom, oszacowaniom i założeniom. Wyceny nieruchomości są oparte na warunkach rynkowych panujących w dniu bilansowym. Nie biorą pod uwagę przyszłych potencjalnych zewnętrznych zmian w warunkach rynkowych.



Oprócz niezależnej corocznej i półrocznej wyceny, kierownictwo Spółki dokonuje aktualizacji wartości godziwej aktywów dwa razy w r., na dzień 31 marca i 30 września, jeśli uważa, że wartość godziwa powinna zostać przeszacowana. Przeszacowanie to jest dokonywane w oparciu o najlepszą wiedzę ekspercką kierownictwa na podstawie zmian, które zaszły na rynku nieruchomości od czasu ostatniej wyceny.

Dalszy rozwój i wyniki Grupy zależą od jej zdolności do realizacji projektów w zgodzie z praktykami ochrony środowiska

Działalność gospodarcza Grupy jest przedmiotem przepisów, ograniczeń i uwarunkowań związanych z ochroną środowiska w krajach, w których Grupa prowadzi działalność. Grupa dokonuje oceny nabywanej nieruchomości z perspektywy jej zgodności z przepisami ochrony środowiska, jednak ta ocena nie zapewnia identyfikacji wszystkich potencjalnych zagrożeń w tym obszarze, jak również ryzyka, które może wystąpić w wyniku ewentualnych zmian w obowiązujących przepisach i prawie (szczególnie w świetle potencjalnego wejścia niektórych krajów w których Grupa prowadzi działalność do Unii Europejskiej). Grupa może ponieść nieprzewidziane koszty w przypadku wprowadzenia ograniczeń, których nie można przewidzieć obecnie.

Dalszy rozwój i wyniki Grupy zależą od jej zdolności do budowania nieruchomości inwestycyjnych w przyszłości

Wyniki Grupy zależą od jej zdolności do zakupu działek i ich zabudowy w taki sposób, że będą one generować akceptowalne stopy zwrotu. Zakup nowych działek, zabudowa nabytych działek i realizacja planowanych projektów są obciążone ryzykiem, w tym: niewypłacalności kontrahenta, opóźnienia w budowie lub innych nieprzewidzianych opóźnień; oraz przekroczenie kosztów budowy i projektów. Każde z tych zagrożeń może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy, jej wyniki operacyjne i reputację.

Wyniki Grupy zależą od jej zdolności do przyciągania finansowania zewnętrznego

W celu optymalizacji zwrotu z kapitału, Grupa obecnie bazuje, i w dalszym ciągu zamierza bazować, na zewnętrznych źródłach finansowania w celu realizacji swoich projektów. Zgodnie z zawartymi przez Grupę umowami kredytowymi, Grupa jest zobowiązana do obsługi kontynuowania spłaty z tytułu pożyczek bez względu na swoje przychody z wynajmu. Podobnie, wysoki poziom finansowania zewnętrznego naraża Grupę na większe koszty finansowania. Jako zabezpieczenie kredytów Grupa ustanawia zastawy na aktywach i akcjach spółek zależnych, które są właścicielami tych aktywów. W przypadku gdy Grupa nie będzie w stanie spłacić odsetek i/lub kapitału od swoich kredytów, kredytodawca może sprzedać nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu. Ponadto, niektóre z umów finansowania Grupy obejmują także pewne ograniczenia finansowe, które ograniczają możliwość ciągłego zarządzania spółką, a naruszenie tych ograniczeń umownych może spowodować postawienie tych kredytów w stan natychmiastowej wymagalności. Na dzień 31 grudnia 2010 r. i na dzień sprawozdania Grupa nie narusza żadnych zapisów zawartych w umowach z bankami.

Działalność Grupy zależy od interpretacji i stosowania przepisów podatkowych

Wycenienie zobowiązań podatkowych Grupy jest uzależnione od interpretacji, stosowania różnych przepisów i umów podatkowych. Grupa dokonuje transakcji w różnych krajach, głównie za pośrednictwem swoich spółek zależnych. W związku z tym, jej działalności i wysokość podatku jest przedmiotem prawa podatkowego mającego zastosowanie w różnych krajach. Grupa obliczyła swoje zobowiązania podatkowe w oparciu o swoją interpretację praw i umów oraz porad od swoich zewnętrznych doradców podatkowych. Niemniej, organy podatkowe mogą interpretować lub wprowadzać w życie odpowiednie prawo i umowy w sposób, który uzna odpowiedzialność Grupy za dodatkowe zobowiązania podatkowe.

Wyniki Grupy zależą od wahań stopy procentowej, kursów wymiany i poziomu inflacji

Zmiany stóp procentowych, kursów wymiany i inflacji mogą mieć wpływ na wyniki Grupy. Ponieważ Grupa zaciągnęła znaczącej wielkości kredyty według zmiennych stóp procentowych, jej przychody są powiązane z indeksami cen konsumenckich a działalność prowadzona w wielu różnych walutach, przyszłe zmiany tych wskaźników mogą negatywnie wpływać na wyniki finansowe Grupy.



Sukces Grupy zależy od zdolności do przyciągnięcia i utrzymania kluczowych pracowników

Działalność Grupy jest zarządzana przez mały, wysoko wykwalifikowany zespół kadry kierowniczej, który posiada doświadczenie na rynkach na których Grupa prowadzi swoją działalność. W rezultacie, Grupa jest uzależniona od usług świadczonych przez ograniczoną liczbę dyrektorów i doradców. Pomimo faktu, że Grupa przyjęła politykę wynagrodzeń obejmującą elementy motywacyjne, które mają na celu ograniczenie zmian w składzie członków kierownictwa, rezygnacja dyrektorów może negatywnie wpłynąć na jej wyniki operacyjne. Ponadto, Grupa może doświadczyć trudności w pozyskaniu odpowiedniej kadry zarządczej, zarówno w celu rozwijania działalności oraz w celu zastępowania osób, które mogłyby zrezygnować ze stanowiska.

Działalność Grupy jest uzależniona od zewnętrznych wykonawców

Grupa GTC powierza realizację projektów podmiotom zewnętrznym. Realizacja tych projektów, terminowość i jakość, w dużej części zależy od podmiotów takich jak generalni wykonawcy, architekci i doradcy techniczni.

Działalność Grupy jest uzależniona od jej zdolności do utrzymywania płynności

Grupa zarządza ryzykiem płynności utrzymując stale odpowiednią wielkość dostępnych środków finansowych w formie gotówki zgromadzonej na rachunkach bankowych i/lub przyznanych linii kredytowych, jak również stale monitorując prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Grupa opiera swoją strategię w zakresie płynności na stabilnym portfelu długoterminowych projektów na wynajem (centra handlowe i handlowo rozrywkowe oraz biura), które generują wpływy i przyczyniają się do utrzymania właściwego poziomu płynności.

Pkt. 4. Prezentacja Spółki

Pkt. 4.1. Ogólne informacje na temat Spółki

Globe Trade Centre S.A. ("GTC") jest podmiotem dominującym grupy kapitałowej Globe Trade Centre. Działalność GTC obejmuje budowę i wynajem powierzchni biurowej i handlowej oraz budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych. Grupa GTC skupiająca ponad 100 podmiotów jest jednym z czołowych deweloperów w Europie Środkowej, Wschodniej i Południowej. Została założona w 1996 r. w Warszawie. Obecnie aktywnie działa w Polsce, na Węgrzech, Czechach, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, Słowacji, Bułgarii, Rosji i na Ukrainie. Grupa buduje i zarządza gotowymi inwestycjami w trzech kluczowych sektorach rynku nieruchomości: budynków biurowych, centrów handlowych na wynajem i powierzchni mieszkalnych na sprzedaż.

GTC wybudowała około 800.000 mkw. powierzchni netto i obecnie jest właścicielem zrealizowanych nieruchomości handlowych o łącznej powierzchni netto około 531.957 mkw. Ponadto, posiada portfel nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy na różnych etapach, po oddaniu których będzie właścicielem powierzchni komercyjnej i mieszkaniowej netto o wielkości 1,7 mln mkw.

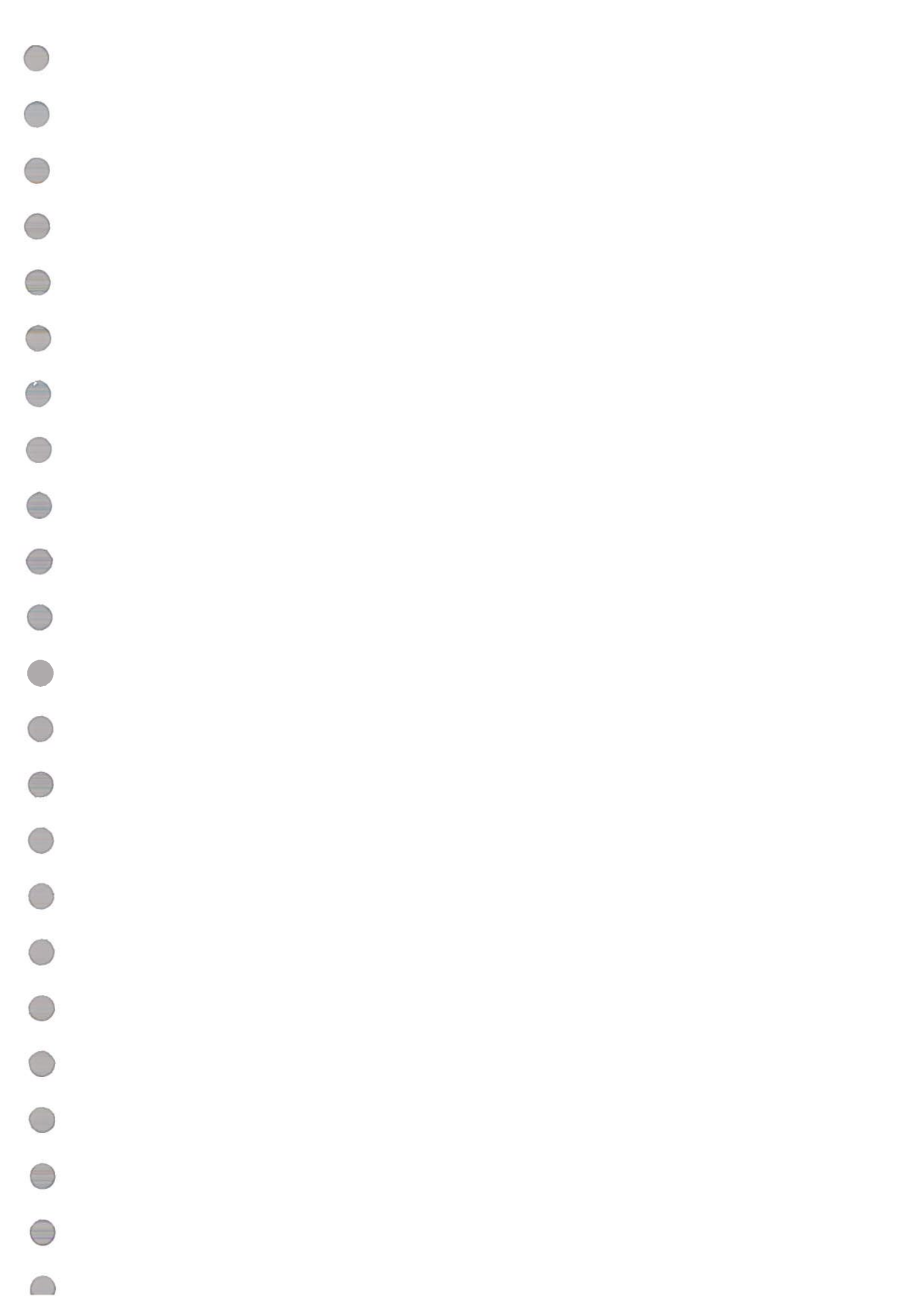
Łączna wartość aktywów Spółki wyniosła 5.477.985 zł. Jej przychody w 2010 r. wyniosły 19.418 zł a jej zysk netto wyniósł 273.725 zł.

Siedziba Spółki znajduje się w Warszawie, przy ulicy Wołoskiej 5.

Pkt. 4.2. Struktura organizacyjna

GTC poprzez swoje spółki zależne pozyskuje i realizuje projekty w sektorze nieruchomości w największych miastach w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Republice Czeskiej, Chorwacji, Republice Serbii, Bułgarii, na Ukrainie, Słowacji i w Rosji.

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 grudnia 2010 r. jest przedstawiona w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. w Nocie 5 *Inwestycje w podmiotach zależnych, stowarzyszonych i joint-ventures*.



Pkt. 4.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki

Nie zaszyły żadne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

Pkt. 4.4. Strategia Spółki

GTC koncentruje się na tworzeniu wartości dla akcjonariuszy w długim okresie, poprzez budowę i zarządzanie rentownych, najwyższej jakości, trwałych budynków biurowych i centrów handlowych w najlepszych lokalizacjach w Polsce i głównych krajach Europy środkowo-wschodniej jak również w wybranych krajach Europy południowo-wschodniej.

Głównym celem Spółki jest dążenie do zrównoważonego, organicznego wzrostu realizowanego poprzez:

1. Budowę i zarządzanie rentownych, najwyższej jakości, trwałych budynków biurowych i centrów handlowych w najlepszych lokalizacjach.
2. Dywersyfikację portfela nieruchomości, przede wszystkim w Polsce i najważniejszych krajach Europy Środkowej i Wschodniej, a także w wybranych krajach Europy Południowej i Wschodniej, wykorzystując zdywersyfikowane źródła finansowania oraz relacje z szerokim gronem instytucji finansowych.
3. Selektywne pozyskiwanie gruntów o dużym potencjale zabudowy i najwyższej oczekiwanej stopie zwrotu.
4. Optymalizacja stopy zwrotu poprzez wykorzystanie zewnętrznego finansowania projektów.
5. Zarządzanie inwestycjami za pomocą doświadczonych lokalnych managerów, którzy łączą znajomość rynków lokalnych z międzynarodową wiedzą fachową.
6. Wykorzystanie szans w oparciu o swoje mocne strony, z wykorzystaniem doświadczenia i wiedzy lokalnego kierownictwa Grupy.
7. Sprzedaż wybranych, ustabilizowanych nieruchomości, w celu pozyskania kapitału na nowe inwestycje.

Pkt 4.5. Opis działalności

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metoda praw własności, poniższy opis działalności jest opisem działalności tych podmiotów.

Główna działalność Grupy jest ściśle związana z rynkiem nieruchomości komercyjnych, z wyraźnym naciskiem na budowę nieruchomości biurowych oraz handlowych do wynajęcia. Jej portfel inwestycyjny obejmuje zarówno nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy. Ponadto, Grupa buduje mieszkania na sprzedaż. Na dzień 31 grudnia 2010 r. Grupa posiadała projekty mieszkaniowe jak i bank ziemi. Grupa dotychczas wybudowała około 800.000 mkw. powierzchni do wynajęcia netto, a obecnie jest właścicielem zakończonych projektów handlowych o łącznej powierzchni do wynajęcia netto w wysokości około 531.957 mkw.

Grupa starannie dobiera lokalizacje, pozwalające na realizację projektów spełniających oczekiwania naszych klientów. Ich projekty powstają w najlepszych biurach architektonicznych w Polsce i w innych krajach regionu.

Budynki biurowe Grupy słyną z wygody, elastycznego wnętrza i pełnego komfortu pracy. Położenie w samym sercu dzielnic biznesowych, w pobliżu najważniejszych szlaków komunikacyjnych, w tym międzynarodowych lotnisk, gwarantuje doskonałą komunikację nie tylko z resztą kraju, ale również z całym światem. Projekty Grupy zdobyły zaufanie znacznej liczby międzynarodowych korporacji i innych prestiżowych instytucji, w tym: Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju, Raiffeisen Bank, Bertelsmann, Hewlett Packard, IBP, KPMG, Lotos, Allianz, Motorola, Noble Bank, Zenith Optimedia, Levis, Polbank, Leo Burnett, Honeywell, Roche, Leo Burnett, State Street, czy ExxonMobile. W budynkach biurowych wybudowanych przez Grupę w regionie Europy Środkowej i Południowo-Wschodniej pracuje ponad 40.000 osób.



Centra handlowe Grupy znajdują się zarówno w stolicach, jak również w mniejszych miastach w Polsce, Bułgarii, Chorwacji, Czechach i Rumunii. Zawsze towarzyszy im wysoka pozycja w miastach w których się znajdują. Ich najemcami są duże koncerny międzynarodowe, jak również marki lokalne, takie jak: Zara, Reserved, Peek & Cloopenburg, C&A, H&M, Cinema City, New Yorker, i inne.

Grupa dąży do podpisywania długoterminowych umów z najemcami. Typowa umowa najmu powierzchni biurowych i handlowych jest zawierana na okres od 5 do 10 lat. Zdecydowana większość umów najmu Grupy wyrażona jest w euro, a wszystkie umowy mają wbudowany mechanizm corocznego wzrostu czynszu w tempie odpowiadającym wskaźnikowi cen konsumpcyjnych w strefie Euro. W niektórych umowach najmu powierzchni handlowych, przychody Grupy są powiązane z obrotem najemcy. Koszt utrzymania nieruchomości jest przenoszony na najemców Grupy.

W związku ze swoim zaangażowaniem w kwestie odpowiedzialności społecznej, Grupa ostatnio poczyniła kroki w kierunku uzyskania międzynarodowego certyfikatu LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), ubiegając się o otrzymanie co najmniej certyfikatu typu „Gold” dla większości swoich nowych projektów. Certyfikat LEED jest przyznawany w toku rygorystycznego procesu kwalifikacyjnego i otrzymują go tylko wybrane projekty, które spełniają najwyższe standardy określone przez US Green Building Council. Ponadto, istniejące budynki będą poddawane stopniowej modernizacji w zakresie ochrony środowiska i oszczędności energii.

Pkt 4.6. Przegląd rynków na których działają podmioty zależne od Spółki

Pkt 4.6.1. Rynek powierzchni biurowych

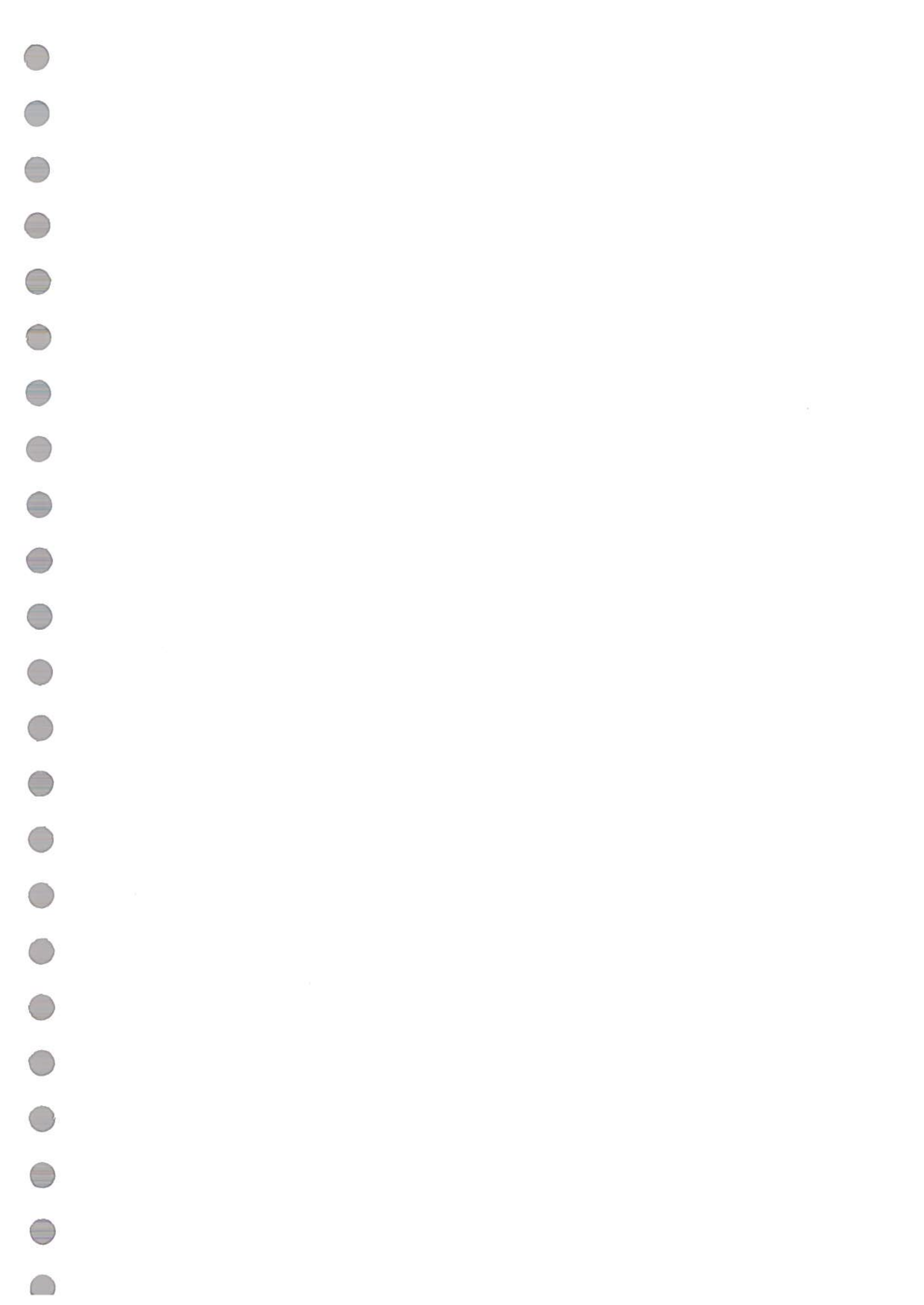
Całkowite zasoby powierzchni biurowej w Europie Środkowo-Wschodniej wynoszą ponad 27 mln mkw. w 10 miastach stołecznych regionu w pierwszej połowie 2010 r. Około 1 mln mkw. nowej powierzchni zostało oddane w pierwszej połowie 2010 r. a kolejne 1,4-1,7 mln mkw. jest spodziewane w drugiej połowie 2010 r., co oznacza wzrost o około 10%.

Roczna nowa podaż powierzchni biurowej maleje od 2008 r. i CBRE szacuje, że wielkość nowej powierzchni biurowej spadnie w 2010 r. o 25% rok do r. Liczba oddanych nieruchomości i będących w trakcie budowy w 2011 r. i 2012 r. jest i może nadal pozostawać na niskim poziomie, co jest wynikiem utrzymujących się trudności finansowych w połączeniu z ograniczoną liczbą noworozpoczynanych projektów ze wstępnie wynajętą powierzchnią i stosunkowo wysokim wskaźnikiem wolnych powierzchni w niektórych rejonach. Banki zwykle wymagają co najmniej 30% wstępnie wynajętej powierzchni przed rozpoczęciem negocjacji w sprawie finansowania a finansowanie zostanie przyznane po osiągnięciu tego wskaźnika na poziomie 50% i więcej. Banki wymagają 30 - 50% wkładu własnego, w zależności od lokalizacji w Europie Środkowo-Wschodniej. Powinno to pomóc w zmniejszeniu obszaru pustych powierzchni i przywrócić popyt - w 2011 r. oczekiwany jest stabilny poziom podaży przy wzroście efektywnych stawek czynszu.

W 2010 r. popyt na powierzchnie biurowe na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej odnotował trend wzrostowy, który rozpoczął się pod koniec 2009 r., przy dużych różnicach między poszczególnymi krajami. Według szacunków CBRE w regionie odnotowano 31% wzrost popytu w 2010 r. (poza Moskwą), którego siłę napędową stanowi przede wszystkim Warszawa. Bukareszt był drugim najlepszym rynkiem pod względem popytu po Warszawie, podczas gdy Belgrad, Budapeszt i Praga charakteryzowały się słabszym jego poziomem rok do roku.

Pozytywne trendy kształtujące popyt nie przełożyły się na znaczny wzrost absorpcji netto (bezwzględna zmiana w zajmowanej powierzchni w danym miejscu i okresie), co skutkowało dość stałym poziomem wolnych powierzchni w większości regionu Europy Środkowo-Wschodniej w 2010 r. Absorpcja netto w drugiej połowie 2010 r. była niższa niż w pierwszej połowie 2010 r., co wskazuje, że duża część nowych umów najmu jest wynikiem przenoszenia siedzib i renegocjacji.

W Warszawie, rok 2010 był rokiem ożywionej działalności w zakresie najmu, co zasygnalizowało wyjście z okresu kryzysu. Łączna powierzchnia w segmencie najmu w Warszawie w ubiegłym r. osiągnęła rekordowy poziom 550.000 mkw., co stanowi prawie 100% wzrost w stosunku do 2009 r., ustanawiając nowy rekord w tym zakresie. Miejsce miało kilka dużych przedłużeń umów, ponad 10.000 mkw., jednak wielkość średniej transakcji wynosi około 1.000 mkw. Jednocześnie podaż nowej powierzchni biurowej w 2010 r. była niższa niż w poprzednich latach i wyniosła prawie 190.000 mkw. W rezultacie



wskaźnik wolnych powierzchni biurowych w Warszawie zmniejszył się do 7% i w konsekwencji czynsze zanotowały lekki wzrost. Czynsze wynoszą 23 -25 EUR za mkw./miesiąc w centrum miasta i 14-17 EUR w miejscach poza centrum.

Rok 2010 przyniósł także ożywienie popytu na powierzchnie biurowe w głównych miastach Polski, z najlepszymi wynikami w Krakowie - około 80.000 mkw. powierzchni najmu. Wielkość nowych powierzchni oddanych w miastach regionalnych wyniosła około 216.000 mkw. w ciągu r. Najwyższy poziom wolnych powierzchni występuje w Łodzi i Katowicach, w wyniku zakończenia kilku dużych projektów w tych miastach w 2010 r. Aktualnie około 242.000 mkw. nowej powierzchni biurowej jest w trakcie budowy w miastach regionalnych, z czego 150.000 mkw. ma być zakończona w 2011 r. Czynsze utrzymywały się na stałym poziomie przez cały 2010 r., przy pewnej presji w dół w miastach, w których występują wyższe poziomy wolnych powierzchni.

Poziom wolnych powierzchni w regionie wykazuje znaczące rozbieżności pomiędzy poszczególnymi krajami. Miasta stołeczne, w których występują znaczne nierównowagi pomiędzy podażą a popytem cierpią z powodu wysokiego poziomu wolnych powierzchni: Sofia i Belgrad powyżej 25%, Budapeszt powyżej 20%, oraz Bukareszt powyżej 15%. Stopa wolnych powierzchni w Bukareszcie i Sofii od pewnego czasu ulega spadkowi.

Na drugim końcu spektrum są Warszawa (7%) i Bratysława (10%) z korzystnym trendem równowagi pomiędzy popytem i podażą. Połączenie rosnącego popytu i ograniczonej nowej podaży powinien przynieść dalsze obniżki wielkości wolnych powierzchni w Warszawie. Zagrzeb ma niski wskaźnik wolnych powierzchni w wysokości 8% dzięki ograniczonej liczbie projektów oddanych do użytkowania w okresie kryzysu. Według danych CBRE, w Europie Środkowo-Wschodniej średni poziom wolnych powierzchni nieznacznie wzrósł, do 15,7% w pierwszej połowie 2010 r. w porównaniu do 15,5% w drugiej połowie 2010 r. i nie uległ zmianie od końca 2009 r.

Według King Sturge, prosta średnia miast Europy Zachodniej charakteryzowała się stabilną stopą wolnych powierzchni na poziomie nieco ponad 10,0% w 2010 r., podczas gdy w Europie Środkowo-Wschodniej poziom ten ustabilizował się na poziomie około 16,0%.

W 2009 r. niski popyt i wysoka podaż podczas recesji skutkowały mocną pozycją przetargową dla najemców i drastycznie obniżyły poziom czynszów w Europie Środkowo-Wschodniej (od 4% spadku w Zagrzebiu do 52% w Kijowie). Ożywienie które zaczęło się w pierwszej połowie 2010 r. sprawiło, że perspektywy dla czynszów są nieco bardziej optymistyczne. Według danych CBRE Kijów, Moskwa i Warszawa to jedyne rynki w Europie Środkowo-Wschodniej które odnotowały wzrost czynszów w 2010 r., ale ich poziom jest nadal poniżej poprzednich szczytów. Na rynkach Europy Południowo-Wschodniej stawki czynszowe nadal nieco spadają, jednak w wolniejszym tempie niż w 2009 r.

Po gwałtownych wzrostach w latach 2008-2009 stopy kapitalizacji najlepszych powierzchni biurowych odnotowały spadek w 2010 r., z wyjątkiem Sofii i Belgradu. Moskwa i Kijów, które odnotowały największe wzrosty stopy kapitalizacji w ciągu ostatnich dwóch lat, utrzymały najlepsze wyniki w 2010 r., a w następnej kolejności były to Warszawa, Budapeszt i Bukareszt. W całym regionie wystąpiło spowolnienie spadku stóp kapitalizacji w drugiej połowie 2010 r. Spadki stóp kapitalizacji w Bratysławie i Budapeszcie były głównie oparte na sentymencie i nie były poparte wielkością transakcji, podczas gdy spadek stóp kapitalizacji w Polsce miał podłoże w ożywieniu inwestycji w nieruchomości.

Pkt 4.6.2. Rynek powierzchni handlowych

W pierwszej połowie 2010 r. łączna powierzchnia centrów handlowych w Europie Środkowo-Wschodniej (poza Rosją i Ukrainą) wynosiła około 17,5 mln mkw. oraz dodatkowe 2,4 mln mkw. powierzchni w budowie według CBRE. W ciągu ostatnich kilku lat odnotowano spadek wielkości powierzchni handlowych w budowie w Europie Środkowo-Wschodniej, w którym oddano 1,6 mln mkw. nowej powierzchni handlowej w 2010 r., co stanowiło 20% spadek w porównaniu do 2009 r. Prognozy na rok 2011 oscylują wokół tego samego poziomu. Polska, były lider rozwoju, odnotowała spadek w liczbie nowooddanych projektów ale nadal jest liderem regionu w kategorii bezwzględnej wielkości oddanych projektów. W 2010 r. polski rynek powierzchni handlowych odnotował zmniejszenie wielkości nowej podaży w porównaniu do 2009 r. W 2010 r. łączna powierzchnia nowoczesnych obiektów handlowych w miastach, które są uważane za największe rynki detaliczne w Polsce przekroczyła 5,2 mln mkw. i wzrosła o 5% w porównaniu do 2009 r. Prawie 275.000 mkw. nowych powierzchni weszło na rynek w 2010 r. (o 25% mniej niż w 2009 r.), z czego 75% zostało oddane w Warszawie i Łodzi. Popyt na



powierzchnie handlu detalicznego wykazywał ożywienie. Najwyższy czynsz za najatrakcyjniejsze lokale (100-150 mkw.) był konsekwentnie osiągany w centrach handlowych w Warszawie - 60-85 EUR/mkw./miesiąc, a w innych głównych miastach regionalnych - 40-50 EUR/mkw./miesiąc.

W całym regionie Grupa dostrzega silny trend wzrostowy nowych inwestycji poza głównymi obszarami miejskimi w drugorzędnych i trzeciorzędnych miastach regionalnych.

Rynek centrów handlowych Europy Środkowo-Wschodniej wykazuje dodatnią korelację pomiędzy wysokością popytu a PKB na mieszkańca. Według CBRE, stolice i duże miasta regionalne w Europie Środkowo-Wschodniej obecnie mają stopy podaży powyżej średniej stopy podaży centrów handlowych, natomiast najniższy wskaźnik podaży w Europie Środkowo-Wschodniej występuje w bardziej wiejskich - i znacznie uboższych - regionach Rumunii i Polski.

Polska osiągnęła najlepsze wyniki w regionie Europy Środkowo-Wschodniej pod względem wzrostu sprzedaży detalicznej, wykazując tendencję wzrostową w ciągu 2010 r. Wyniki za grudzień 2010 pokazały wzrost w wysokości 12,4% pod wpływem przewidywanej od stycznia 2011 r. podwyżki podatku VAT a styczeń 2011 r. przyniósł korektę wzrostu (-28,6% kw./kw. i + 5,8% rok do r. wg GUS). W innych częściach regionu sytuacja jest łagodniejsza. Ogólnie, wyniki gospodarcze poprawiają się w Europie Środkowo-Wschodniej.

W pierwszej połowie 2010 r. stopy kapitalizacji w najwyższej klasy centrach handlowych były zasadniczo stabilne w Europie Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej. Według King Sturge, na wielu rynkach Europy Środkowo-Wschodniej (Bulgaria, Chorwacja, Serbia, Węgry) czynsze przeszły korektę do bardziej zrównoważonego poziomu, po okresie wysokich czynszów w pierwszej połowie poprzedniej dekady. Regiony te odnotowały nieznaczny spadek czynszów w ciągu ostatniego roku.

Poziom stóp kapitalizacji w najwyższej klasy powierzchniach handlowych w Europie Środkowo-Wschodniej ustabilizował się w drugiej połowie 2009 r. po ekspansji z końca r. 2008 i I półrocza 2009 r. i uległ niewielkiemu spadkowi. W pierwszej połowie 2010 r. stopy kapitalizacji spadły o 10-25 punktów bazowych w stolicach krajów Europy Środkowo-Wschodniej, podczas gdy Belgrad charakteryzował się większą zmiennością i odnotował spadek rzędu 100-200 punktów bazowych w tym samym okresie. Rosnące zainteresowanie inwestorów w połączeniu ze spowolnieniem wzrostu podaży powodują że czynsze za najwyższej klasy powierzchnie handlowe zwiększały w Europie Środkowo-Wschodniej o 4% łącznie w pierwszej połowie 2010 r.

Pkt 4.6.3. Rynek powierzchni inwestycyjnych

Rok 2010 był rokiem odrabiania strat w wielkości transakcji dotyczących powierzchni handlowych europejskiego rynku nieruchomości. Europa Środkowo-Wschodnia była najszybciej rozwijającym się regionem Europy przy prawie dwukrotnie wyższej łącznej wartości inwestycji, która wzrosła do 5 mld EUR, z czego 75% zostało odnotowane w Rosji - która jest największym rynkiem pod względem wielkości transakcji oraz w Polsce - najbardziej aktywnym rynku Europy Środkowo-Wschodniej według liczby transakcji. Polska była także piątym co do wielkości rynkiem inwestycji w powierzchnie handlu detalicznego w Europie w 2010 r. po Wielkiej Brytanii, Niemczech, Holandii i Francji, kontynuując dobre wyniki w trzecim kwartale 2010 r. i odnotowując transakcje dotyczące powierzchni handlowych o wartości 677 mln EUR w ostatnim kwartale r. Inne rynki Europy Środkowo-Wschodniej wykazały oznaki ożywienia klimatu inwestycyjnego, jednak rzeczywista wartość transakcji była ograniczona. Zwiększona aktywność i wzrost średniej wielkości transakcji wskazują, że banki znowu wykazują wzrost zainteresowania finansowaniem transakcji na wybranych rynkach Europy Środkowo-Wschodniej.

Pkt 4.6.4. Rynek mieszkaniowy

Ceny mieszkań w krajach Europy Środkowo-Wschodniej stabilizują się, która to tendencja rozpoczęła się w 2010 r. W Polsce, Rumunii i Słowacji ceny ustabilizowały się w porównaniu do sytuacji występującej rok wcześniej, podczas gdy w Czechach, Chorwacji, na Węgrzech i w Rumunii nadal można odnotować dynamikę spadkową rok do r. Spadki cen wywołane kryzysem w połączeniu z ożywieniem gospodarczym powinny wzmocnić wskaźnik przystępności cenowej wobec dochodu w całym regionie. Tendencja w zakresie kredytów hipotecznych jest rosnąca, jednak marże kredytów są powyżej poziomu sprzed kryzysu i rosnąca presja inflacyjna może prowadzić do podwyżek stóp wraz z ich negatywnymi konsekwencjami dla dostępności kredytu hipotecznego.



Negatywne trendy demograficzne obserwowane na niektórych rynkach Europy Południowo-Wschodniej są w pewnym stopniu rekompensowane przez ponadprzeciętną liczbę osób przypadających na gospodarstwo domowe w wielu krajach Europy Środkowo-Wschodniej. W Rumunii liczba ta jest o 23% wyższa niż średnia w strefie euro, na Słowacji i w Polsce odpowiednio o 21% i 18%. Należy oczekiwać, że trend zbliżania się do zachodnioeuropejskich standardów mieszkaniowych zmniejszy średnią liczbę mieszkańców w jednym gospodarstwie domowym, a tym samym wpłynie na przyrost popytu mieszkaniowego.

Przeciętny mieszkaniec Polski posiada blisko połowę przestrzeni mieszkaniowej przeciętnego Brytyjczyka. Ten model jest podobny w całej Europie Środkowo-Wschodniej, przy znacznych różnicach wielkości powierzchni w przeliczeniu na jednego mieszkańca w porównaniu do rozwiniętych krajów Europy - wskaźnik dla potencjalnego przyrostu popytu mieszkaniowego na tych rynkach.

Pkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

Pkt 5.1. Główne wydarzenia, które miały pośrednio wpływ na działalność i wyniki Spółki w 2010 r.

Następujące zdarzenia miały pośredni wpływ na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki w 2010 r.:

W marcu 2010 r. podmioty zależne od Spółki podpisały ze sprawującym współkontrolę partnerem („joint venture”) umowę odnośnie posiadanych udziałów w spółkach, które zajmują się budową centrów handlowych w Rumunii. Umowa reguluje warunki konwersji nadpłaconych pożyczek udzielonych przez GTC Romania na dodatkowe udziały w spółkach projektowych.

W październiku 2010 r. podmioty zależne od Spółki zakończyły sprzedaż budynków biurowych Topaz i Nefryt w Warszawie. Wynik transakcji sprzedaży tych dwóch budynków przyczynił się do pomniejszenia przychodów z najmu Grupy w listopadzie i grudniu 2010 r. o czynsz wynikający z tych dwóch budynków, a Grupa spłaciła pożyczki powiązane z tymi nieruchomościami.

Pkt 5.7. Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Spółka nie publikowała prognozy na rok 2010.

Pkt 5.8. Przegląd sytuacji finansowej

Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2010 r. i 2009

Wartość inwestycji długoterminowych zwiększyła się o 53.146 zł do 5.111.621 zł na dzień 31 grudnia 2010 r. z 5.058.475 zł na dzień 31 grudnia 2009 r. Zmiana ta wynika głównie ze wzrostu pożyczek dla jednostek powiązanych częściowo skompensowanego spadkiem wartości udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych.

Kapitał własny wzrósł o 209.373 zł do 4.045.536 zł na dzień 31 grudnia 2010 z 3.836.163 zł na dzień 31 grudnia 2009 r., głównie w wyniku wzrostu zysku netto, co zostało częściowo skompensowane spadkiem kapitału zapasowego.

Porównanie wyników finansowych za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 r. z wynikami za analogiczny okres 2009 r.

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług wyniosły 19.418 zł w 2010 r. w porównaniu do 18.025 w 2009 r. głównie w wyniku wzrostu przychodów z zarządzania nieruchomościami. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług od jednostek powiązanych stanowiły 99% całkowitych przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług.

Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów

Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów wyniosły 8.066 zł w 2010 r. w porównaniu do 11.196 zł w 2009 r.



Zysk brutto na sprzedaży

Zysk brutto na sprzedaży wyniósł 11.352 zł w 2010 r. wobec 6.829 zł w 2009 r., głównie w wyniku spadku kosztów sprzedanych produktów, towarów i materiałów.

Strata na działalności operacyjnej

Strata na działalności operacyjnej wyniosła 33.458 zł w 2010 r. wobec 27.679 zł w 2009 r., głównie w wyniku wzrostu kosztów ogólnego zarządu.

Przychody finansowe

Przychody finansowe wyniosły 224.753 zł w 2010 r. wobec 27.679 zł w 2009 r. w wyceny transakcji zabezpieczających typu swap.

Koszty finansowe

Koszty finansowe wyniosły 92.004 zł w 2010 r. wobec 82.324 zł w 2009 r.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wyniósł 28.112 zł w 2010 r., z czego cała kwota stanowiła koszty z tytułu odroczonego podatku.

Zysk netto

Zysk netto wyniósł 71.179 zł w 2010 r. w porównaniu do 76.598 zł w 2009 r.

Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych

Udział w zyskach netto jednostek podporządkowanych wyniósł 202.546 zł w 2010 r. w porównaniu do udziału w stracie netto jednostek podporządkowanych w wysokości 410.884 zł w 2009 r.

Pkt 5.9. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Spółka przewiduje, że jej podstawowe przyszłe potrzeby pieniężne będą wynikać z potrzeb jej spółek podporządkowanych, które wynikają z kolei z: (i) budowy inwestycyjnych nieruchomości biurowych, (ii) budowy inwestycyjnych nieruchomości handlowych, (iii) budowy nieruchomości mieszkaniowych, (iv) obsługi zadłużenia oraz (v) zakupu działek dla celów budowy nieruchomości biurowych i handlowych. Spółka jest zdania, że saldo środków pieniężnych Grupy i środki pieniężne generowane z wynajmu jej nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań i domów, a także środki pieniężne dostępne w ramach obecnych i przyszłych kredytów będą wystarczające do sfinansowania potrzeb Spółek podporządkowanych. Ponadto, Spółka może wygenerować środki pieniężne z potencjalnej sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych należących do jej Spółek podporządkowanych lub pozyskać fundusze na rynku kapitałowym.

Pkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych

W 2010 r. Spółka udzieliła kilku kredytów swoim jednostkom podporządkowanym. Wszystkie kredyty mają na celu finansowanie celów budowlanych.



Poniższa tabela przedstawia kredyty, które zostały udzielone spółkom podporządkowanym:

Podmiot stowarzyszony	Kwota kredytu (zł)	Waluta	Stopa oprocentowania	Data wymagalności
Emerging Investments III B.V. Lighthouse Holdings Limited S.A.	4.000	Euro	Euribor + marża	2015
	4.000	Euro	Euribor + marża	2015

Pkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym

Spółka udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich w celu zabezpieczenia przekroczenia kosztów budowy i kredytów dla swoich spółek podporządkowanych. Na dzień 31 grudnia 2010 r. i 31 grudnia 2009 r., kwota udzielonych gwarancji wyniosła odpowiednio 725 mln zł i 887 mln zł.

W normalnym toku swojej działalności spółki podporządkowane GTC otrzymują gwarancje od większości swoich najemców w celu zabezpieczenia płatności czynszu za wynajętą powierzchnię.

Pkt 8. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowych poza Grupą i ich metody finansowania

Spółka nie posiada żadnych znaczących krajowych lub zagranicznych inwestycji innych niż inwestycje spółki podporządkowane.

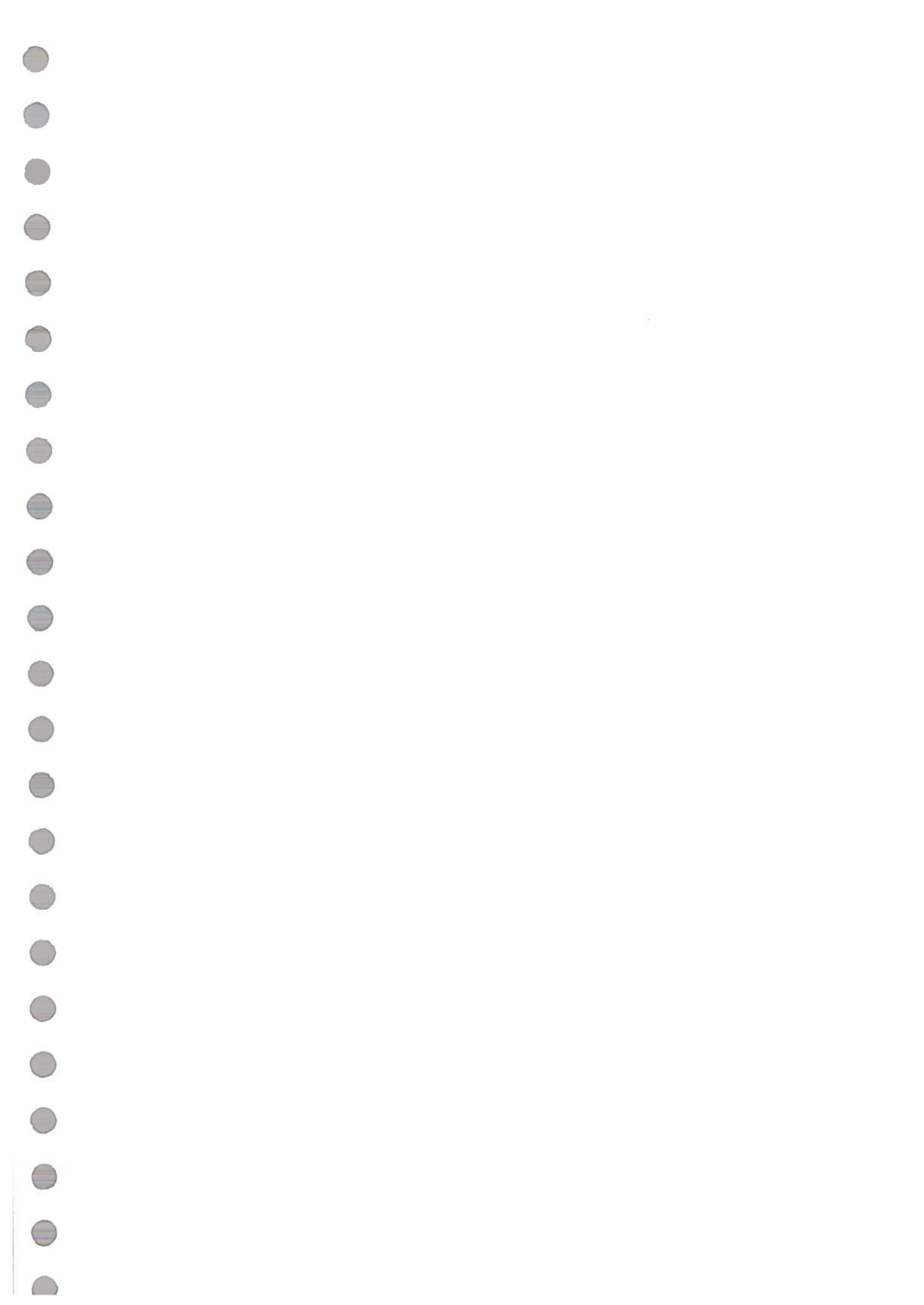
Pkt 9. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalność Spółki oraz perspektyw rozwoju na 2011 r.

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metoda praw własności, poniższe czynniki opisują czynniki występujące w tych podmiotach.

Czynniki, które mogą mieć wpływ na działalność spółek podporządkowanych GTC w 2011 r., to m.in.:

1. sytuacja gospodarcza w krajach, w których działa Spółka i jej spółki podporządkowane;
2. kondycja rynku nieruchomości komercyjnych w krajach, w których działa Spółka i jej spółki podporządkowane;
3. kondycja najemców jej spółek podporządkowanych;
4. dostępność finansowania dla projektów budowlanych realizowanych przez spółki podporządkowane; oraz
5. zmiany stóp procentowych.

Spółka uważa, że perspektywy na 2011 r. są solidne. Spółka jest przekonana, że spółki podporządkowane będą w stanie zwiększyć obszar wynajętej powierzchni w dwóch budynkach w Polsce oraz w budynku na Węgrzech. Grupa zrealizuje budowę kolejnych nieruchomości inwestycyjnych, w tym Platinum 4 (Warszawa, Polska), Avenue Mall Osijek (Osijek, Chorwacja), Okęcie Business Park 3 (Warszawa, Polska). Dodatkowo, Grupa planuje rozpoczęcie nowych projektów, w tym Platinum 5 (Warszawa, Polska), Park Avenue Zagreb (Chorwacja), Wilson Office Park (Poznań, Polska).



Pkt 10. Kontrakty menedżerskie z członkami zarządu określające wypłatę odprawy w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia ze stanowiska bez istotnej przyczyny

Umowy z członkami Zarządu Spółki nie zawierają opcji wypłaty odprawy w wyniku ich rezygnacji lub zwolnienia ze stanowiska bez istotnej przyczyny (z wyjątkiem równowartości trzymiesięcznego wynagrodzenia w przypadku zwolnienia).

Pkt 11. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków Zarządu na dzień 31 grudnia 2010 r. za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 r.:

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie (EUR)	Liczba przyznanych akcji fantomowych (nie w tys.)
Piotr Kroenke	410	48,000
Erez Boniel	458 ¹	48,000
Hagai Harel	482	48,000
Mariusz Kozłowski	434	48,000
Witold Zatoński	341	48,000

Wynagrodzenie składa się z wynagrodzenia podstawowego i premii za 2010 rok. Ponadto, niektórzy kluczowi członkowie kadry kierowniczej mają prawo do uczestnictwa w programie akcji fantomowych Grupy, zgodnie z opisem w pkt 14. Program motywacyjny.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2010 r. za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010 r.:

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie (EUR)	Liczba przyznanych akcji fantomowych (nie w tys.)
Eli Alroy	249	250,000
Henry Alster	-	-
David Brush	-	-
Walter van Damme	-	-
Mariusz Grendowicz	12	-
Yosef Grunfeld	-	-
Alain Ickovics	-	-
Artur Kucharski	-	-
Alon Shlank	-	-
Jan Slootweg	-	-

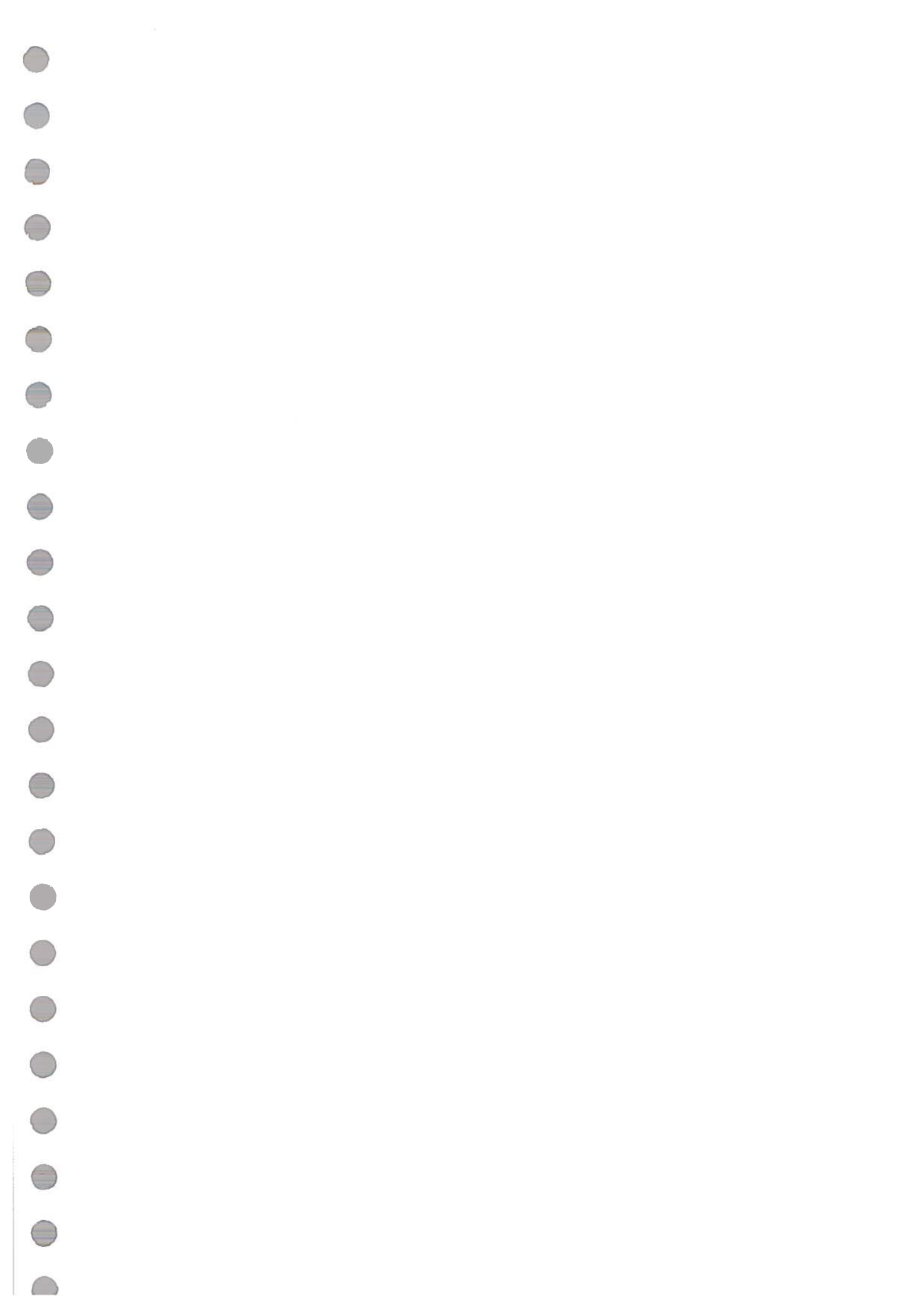
Wynagrodzenie składa się z wynagrodzenia podstawowego i premii wypłaconej w 2010 r.

Pkt 12. Program motywacyjny

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).

¹ Dodatkowo wypłacono kwotę 48 EUR w związku z latami ubiegłymi



Rozliczenie akcji fantomowych (środki pieniężne lub instrumenty kapitałowe) uzależnione jest od decyzji Rady Nadzorczej Spółki.

Pkt 12.1. System kontroli programu motywacyjnego

Każde wykonanie praw do akcji fantomowych w ramach programu akcji fantomowych powinno zostać zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, która wraz z Komitetem ds. Audytu, nadzoruje ten program.

Pkt 13. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Akcje posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia informacje o akcjach posiadanych bezpośrednio i pośrednio przez poszczególnych członków Zarządu na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania:

	<i>Liczba akcji</i>	<i>Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)</i>
Piotr Kroenke	205.418	20.542
Erez Boniel	70.000	7.000
Yovav Carmi	0	0
Hagai Harel	205.470	20.547
Mariusz Kozłowski	0	0
Jacek Wachowicz	0	0
Witold Zatoński	0	0
Razem	480.888	48.089

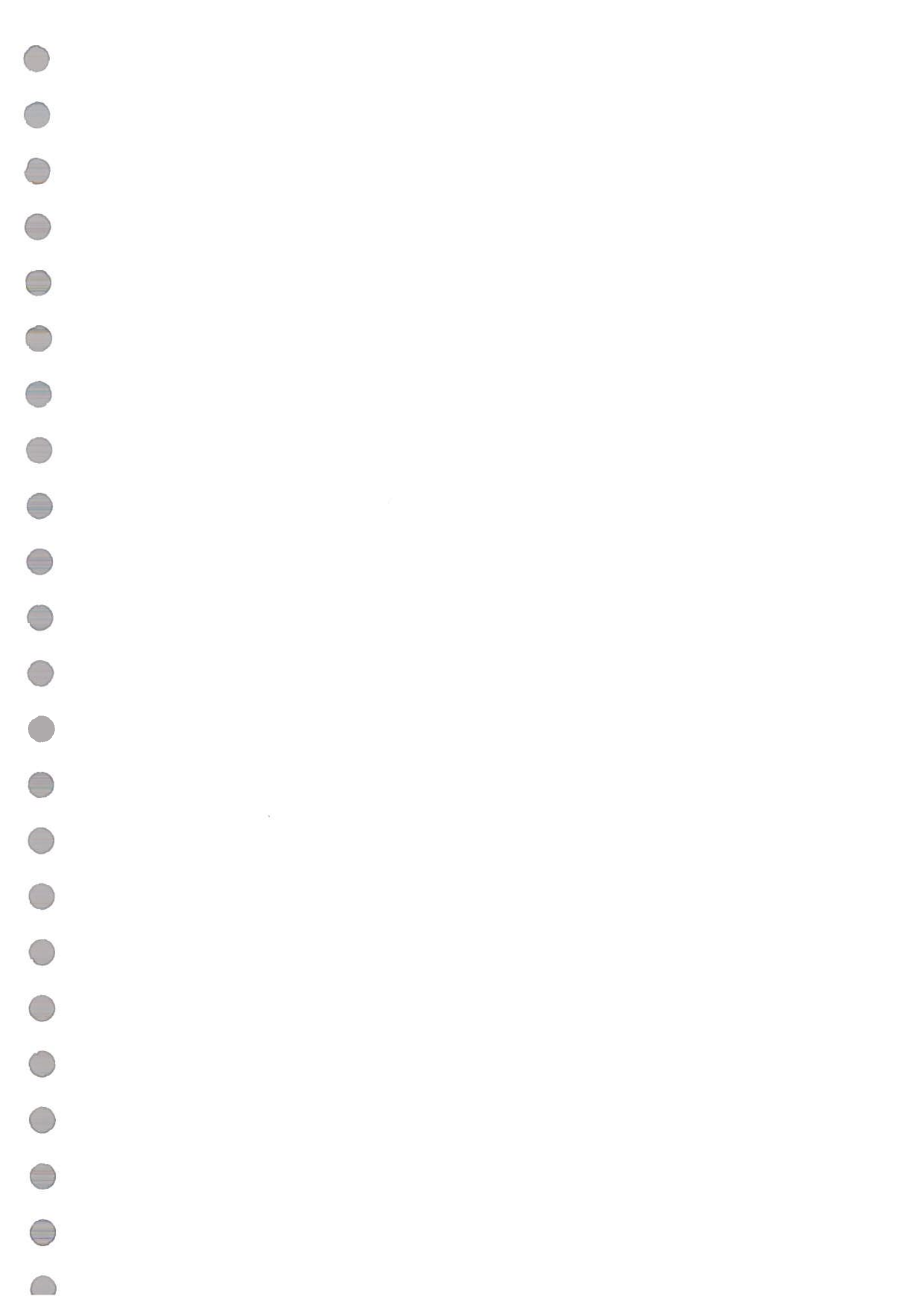
Akcje posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia informacje o akcjach posiadanych bezpośrednio i pośrednio przez poszczególnych członków Rady Nadzorczej na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania:

	<i>Liczba akcji</i>	<i>Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)</i>
Eli Alroy	211.240	21.124
David Brush	0	0
Mariusz Grendowicz	7.000	700
Yosef Grunfeld	0	0
Artur Kucharski	0	0
Alain Ickovics	0	0
Jan Sloatweg	0	0
Razem	218,240	21,824

Pkt 14. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe

Transakcje zawarte pomiędzy Spółką i podmiotami powiązanymi są opisane w notcie 8 dodatkowych not objaśniających do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2009 roku.



Pkt 15. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym r. umowach kredytowych

W 2010 r. spółki podporządkowane podpisały dziewięć umów kredytowych z uznanymi międzynarodowymi bankami, w tym z Europejskim Bankiem Odbudowy i Rozwoju, UniCredit, Alpha Bank i inne. Łączna kwota kredytów wyniosła 199.581 EUR, z czego na dzień 31 grudnia 2010 r. kwota ciągnięć wyniosła 93.793 EUR. Wszystkie kredyty są kredytami na finansowanie projektów budowlanych nieruchomości inwestycyjnych Grupy, w tym Platinum 4, Avenue Mall Osijek, Jarossova i inne. Wszystkie kredyty zostały udzielone w Euro i są oprocentowane według stopy równej Euriobor plus stosowna marża. Kredyty mają termin wymagalności od 2011 r. (mniej niż 2% całkowitej kwoty kredytu) oraz 2026 r. Ponad 55% całkowitej kwoty kredytu jest wymagalna po 2015 r.

Pkt 16. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości

W dniu 25 stycznia 2011 Spółka otrzymała od GTC Real Estate Holding B.V. informację na temat ostatecznego zakończenia w dniu 25 stycznia 2011 r. sprzedaży 35.100.000 akcji Spółki stanowiących 16,00% w kapitale zakładowym Spółki uprawniających do wykonywania 16,00% wszystkich praw głosu na Walnym Zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki. Po tej transakcji GTC Real Estate Holding B.V. obecnie posiada 59.529.180 akcji Spółki stanowiących 27,14% w kapitale zakładowym Spółki, które uprawniają do wykonywania 27,14% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Przed transakcją, GTC Real Estate Holding B.V. posiadała 94.629.180 akcji Spółki co stanowiło 43,14% wartości kapitału zakładowego Spółki, uprawniających ich posiadacza do wykonywania 43,14% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Pkt 17. 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 Spółki

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

Pkt 18. Znaczące umowy podpisane w danym roku

Spółka zależna GTC Nefryt Sp. z o.o. i GTC Topaz Office Sp. z o.o. sprzedały Rreef Investment GmbH ("Kupujący") w dniu 29 października 2010 ostateczne prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności do budynków biurowych "Topaz" i "Nefryt" znajdujących się w Warszawie za łączną cenę netto 78.946 EUR.

Spółki pośrednio zależne od GTC - City Gate SRL i City Gate Bucharest SRL, każda posiadająca jeden budynek biurowy w Bukareszcie, które razem stanowią kompleks City Gate, podpisały z Alpha Bank Romania SA, Bank of Cyprus i Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A. umowę kredytową i pokrewne umowy na finansowanie na kwotę 80.000 EUR. Spółka posiada pośrednio 59% udziałów w City Gate SRL i City Gate Bucharest SRL.

Pkt 19. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

W dniu 8 stycznia 2010 r. i 1 lutego 2011r. Spółka zawarła umowę z Ernst & Young Audit Sp. z o.o., z siedzibą przy ulicy Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, na wykonanie audytu jednostkowego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 r.



Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych przez Ernst & Young oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2010 r. i 31 grudnia 2009 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
	PLN	PLN
Za audyt i przegląd sprawozdań finansowych	640	826
Usługi doradztwa podatkowego i inne usługi doradcze	104	92
Razem	744	918





BILANS	Nota	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
A k t y w a			
I. Aktywa trwałe		5 112 447	5 059 606
1. Wartości niematerialne i prawne	1	5	13
2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	821	1 118
3. Należności długoterminowe	3,8	-	-
3.1. Od jednostek powiązanych		-	-
3.2. Od pozostałych jednostek		-	-
4. Inwestycje długoterminowe	4	5 111 621	5 058 475
4.1. Nieruchomości		-	-
4.2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe		5 111 621	5 058 475
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		5 111 453	5 058 309
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności		1 767 368	1 944 780
- pożyczki dla jednostek powiązanych		3 344 085	3 113 529
b) w pozostałych jednostkach		168	166
- pozostałe pożyczki udzielone		168	166
- udziały lub akcje w pozostałych jednostkach		-	-
4.4. Inne inwestycje długoterminowe		-	-
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5	-	-
5.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
5.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
II. Aktywa obrotowe		365 538	241 393
1. Zapasy	6	-	-
2. Należności krótkoterminowe	7,8	4 667	3 918
2.1. Od jednostek powiązanych		4 465	3 683
2.2. Od pozostałych jednostek		202	235
3. Inwestycje krótkoterminowe		360 468	237 145
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9	360 468	237 145
a) w jednostkach powiązanych		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		360 468	237 145
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10	403	330
A k t y w a, r a z e m		5 477 985	5 300 999
PASYWA			
I. Kapitał własny		4 045 536	3 836 163
1. Kapitał zakładowy	12	21 937	21 937
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)		-	-
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)	13	-	-
4. Kapitał zapasowy	14	753 669	1 081 466
5. Kapitał z aktualizacji wyceny	15	45 229	116 070
6. Pozostałe kapitały rezerwowe	16	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych		2 950 976	2 950 976
8. Zysk (strata) netto		273 725	(334 286)
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	17	-	-
10. Zaliczka na poczet dywidendy (wielkość ujemna)		-	-
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		1 432 449	1 464 836
1. Rezerwy na zobowiązania	18	39 545	26 237
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		39 545	26 237
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-
a) długoterminowa		-	-
b) krótkoterminowa		-	-
1.3. Pozostałe rezerwy		-	-
a) długoterminowe		-	-
b) krótkoterminowe		-	-
2. Zobowiązania długoterminowe	19	1 364 804	1 405 754
2.1. Wobec jednostek powiązanych		44 070	44 412
2.2. Wobec pozostałych jednostek		1 320 734	1 361 342
3. Zobowiązania krótkoterminowe	20	22 701	27 327
3.1. Wobec jednostek powiązanych		509	1 034
3.2. Wobec pozostałych jednostek		22 064	26 165
3.3. Fundusze specjalne		128	128
4. Rozliczenia międzyokresowe	21	5 399	5 518
4.1. Ujemna wartość firmy		-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		5 399	5 518
a) długoterminowe		-	-
b) krótkoterminowe		5 399	5 518
P a s y w a, r a z e m		5 477 985	5 300 999



Wartość księgowa		4 045 536	3 836 163
Liczba akcji		219 372 990	219 372 990
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	22	18,44	17,49
Rozwodniona liczba akcji		220 031 748	219 659 777
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	22	18,39	17,46

POZYCJE POZABILANSOWE	Nota	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
1. Należności warunkowe	23	-	-
1.1. Od jednostek powiązanych		-	-
- otrzymane gwarancje i poręczenia		-	-
1.2. Od pozostałych jednostek		-	-
- otrzymane gwarancje i poręczenia		-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	23	725 186	886 553
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych		725 186	886 553
- udzielone gwarancje i poręczenia		725 186	886 553
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek		-	-
- udzielone gwarancje i poręczenia		-	-
3. Inne (z tytułu)		-	-
Pozycje pozabilansowe, razem		725 186	886 553



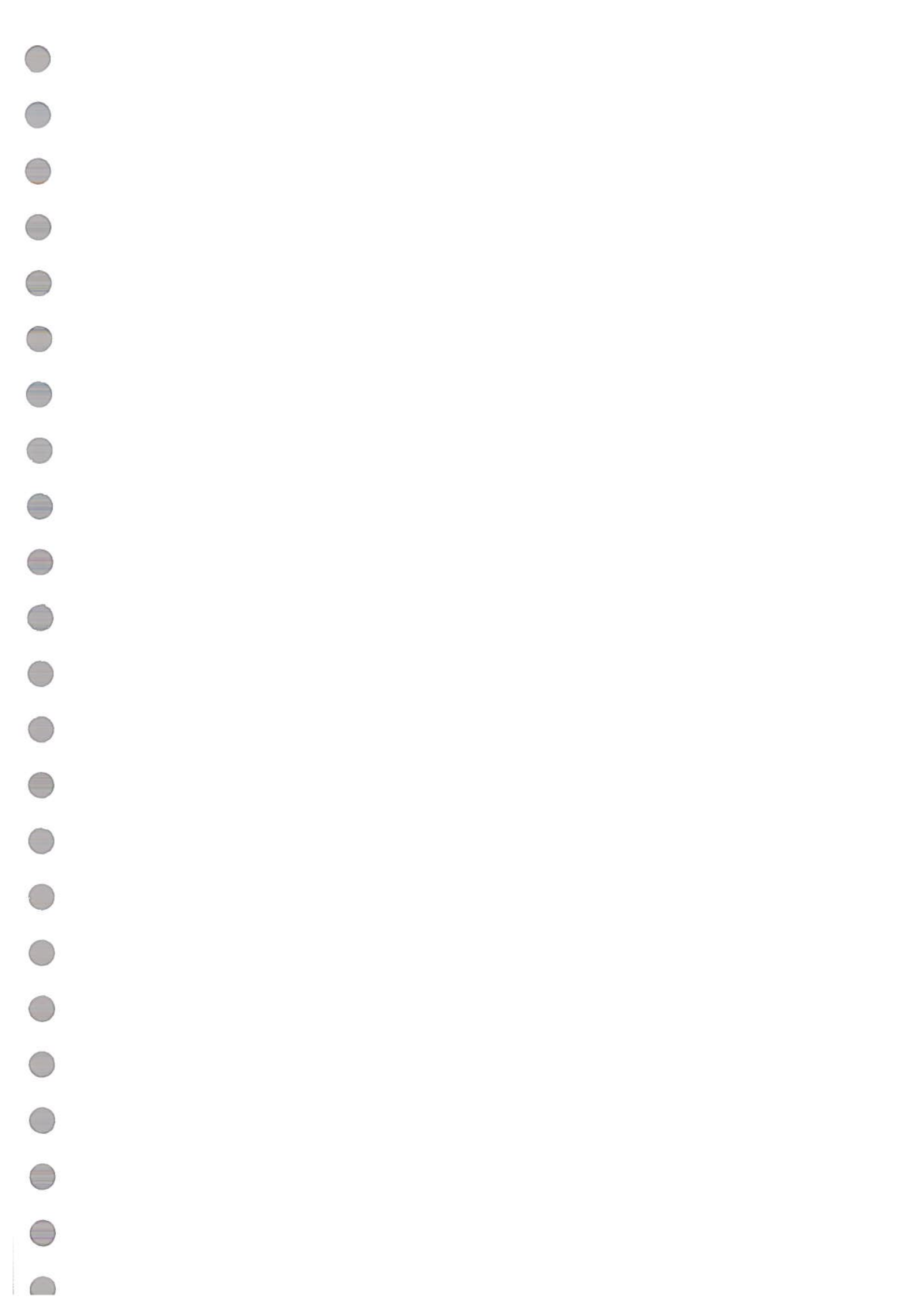
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	Nota	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym :	24	19 418	18 025
- od jednostek powiązanych		19 308	17 884
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów		19 418	18 025
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	25	-	-
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		8 066	11 196
- od jednostek powiązanych		-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	26	8 066	11 196
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)		11 352	6 829
IV. Koszty sprzedaży	26	1 057	825
V. Koszty ogólnego zarządu	26	44 344	33 951
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)		(34 049)	(27 947)
VII. Pozostałe przychody operacyjne		708	308
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	-
2. Dotacje		-	-
3. Inne przychody	27	708	308
VIII. Pozostałe koszty operacyjne		117	40
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	-
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
3. Inne koszty operacyjne	28	117	40
IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)		(33 458)	(27 679)
X. Przychody finansowe		224 753	195 498
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	29	-	-
- od jednostek powiązanych		-	-
2. Odsetki, w tym:	29	165 805	175 171
- od jednostek powiązanych		160 655	163 824
3. Zysk ze zbycia inwestycji	31	-	-
4. Aktualizacja wartości inwestycji		58 948	8 330
5. Inne	29	-	11 997
XI. Koszty finansowe		92 004	82 324
1. Odsetki, w tym:	30	65 912	81 753
- dla jednostek powiązanych		1 269	1 357
2. Strata ze zbycia inwestycji		-	-
3. Aktualizacja wartości inwestycji		-	-
4. Inne	30	26 092	571
XII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X-XI)		99 291	85 495
XIII. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIV.1. - XIV.2.)		-	-
1. Zyski nadzwyczajne	32	-	-
2. Straty nadzwyczajne	33	-	-
XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)		99 291	85 495
XV. Podatek dochodowy	34,5,18	28 112	8 897
a) część bieżąca		-	20 961
b) część odroczone		28 112	(12 064)
XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	35	-	-
XVII. Zysk (strata) netto		71 179	76 598
XVIII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	36	202 546	(410 884)
XIX. (Zyski) straty mniejszości		-	-
XX. Zysk (strata) netto(XIV-XV-XVI+/-XVIII)	37	273 725	(334 286)
Zysk (strata) netto za 12 miesięcy		273 725	(334 286)
Srednia ważona liczba akcji zwykłych		219 372 990	219 372 990
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	38	1,25	(1,52)
Srednia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		220 031 748	219 659 777
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	38	1,24	(1,52)



11

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	3 836 163	4 386 495
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-
b) korekty błędów podstawowych	-	-
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	3 836 163	4 386 495
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	21 937	21 937
1.1. Zmiany kapitału zakładowego	-	-
a) zwiększenie	-	-
- emisja akcji (wydania udziałów)	-	-
b) zmniejszenie	-	-
- umorzenia akcji (udziałów)	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	21 937	21 937
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu	-	-
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał zakładowy	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
2.2. Należne wpłaty na 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	1 081 466	1 067 012
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	-	-
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
Kapitał zapasowy na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	1 081 466	1 067 012
a) zwiększenie	6 489	14 454
- emisja akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- inne	6 489	14 454
b) zmniejszenie	(334 286)	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	(334 286)	-
- inne	-	-
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	753 669	1 081 466
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	116 070	346 570
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-
5.a. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	116 070	346 570
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	(70 841)	(230 500)
a) zwiększenie	-	-
- przeszacowanie inwestycji	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie	(70 841)	(230 500)
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-
- przeszacowanie inwestycji	(70 841)	(230 500)
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	45 229	116 070
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
7. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	-	-
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 950 976	2 473 113
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 950 976	2 223 030
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	727 946
- korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	727 946
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	2 950 976	2 950 976
a) zwiększenie	-	-
- podział zysku z lat ubiegłych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie	-	-
- przeniesienie części zysku na kapitał zapasowy	-	-
- inne	-	-
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	2 950 976	2 950 976
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-
b) pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-
8.5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	2 950 976	2 950 976
a) zwiększenia	-	-
- podział zysku z lat ubiegłych	-	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	2 950 976	2 950 976
9. Wynik netto	273 725	(334 286)
a) zysk netto	273 725	-
- zmiana przyjętych zasad polityki rachunkowości: korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-
b) strata netto	-	(334 286)
c) odpisy z zysku	-	-
10. Zysk przeznaczony do podziału	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	4 045 536	3 836 163
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ)	4 045 536	3 836 163

RACHUNEK PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda pośrednia	(15 966)	(68 984)
I. Zysk (strata) netto	273 725	(334 286)
II. Korekty razem	(289 691)	265 302
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(202 546)	410 884
3. Amortyzacja	341	510
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	18 404	(67 591)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(158 922)	(162 506)
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	65 465	150 679
7. Zmiana stanu rezerw	28 111	-
8. Zmiana stanu zapasów	-	-
9. Zmiana stanu należności	(749)	16 489
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(3 775)	(88 479)
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(93)	(9 138)
12. Inne korekty	(35 927)	14 454
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	(15 966)	(68 984)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	219 413	(194 049)
I. Wpływy	613 217	511 482
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	613 213	511 482
a) w jednostkach powiązanych	613 213	511 482
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	413 202	28 300
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	166 911	353 875
- odsetki	33 100	129 307
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	(393 804)	(705 531)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(131)	(37)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(393 673)	(637 194)
a) w jednostkach powiązanych	(393 673)	(637 194)
- nabycie aktywów finansowych	(40 989)	(44 219)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(352 684)	(592 975)
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	(68 300)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	219 413	(194 049)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(64 970)	(35 273)
I. Wpływy	-	46 612
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	-	46 612
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	(64 970)	(81 885)
1. Nabycie akcji 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. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
6. Odsetki	(64 970)	(81 885)
7. Inne wydatki	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(64 970)	(35 273)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	138 477	(298 306)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	123 323	(230 475)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(15 153)	67 831
F. Środki pieniężne na początek okresu	75 606	373 912
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)	214 083	75 606
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	41 082



NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU**Nota 1**

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
b) wartość firmy	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	5	13
- oprogramowanie komputerowe	5	13
d) inne wartości niematerialne i prawne	-	-
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Wartości niematerialne i prawne, razem	5	13

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) własne	5	13
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy, leasingu lub innej umowy	-	-
Wartości niematerialne i prawne, razem	5	13



Nota 1 c.d.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2010 ROKU

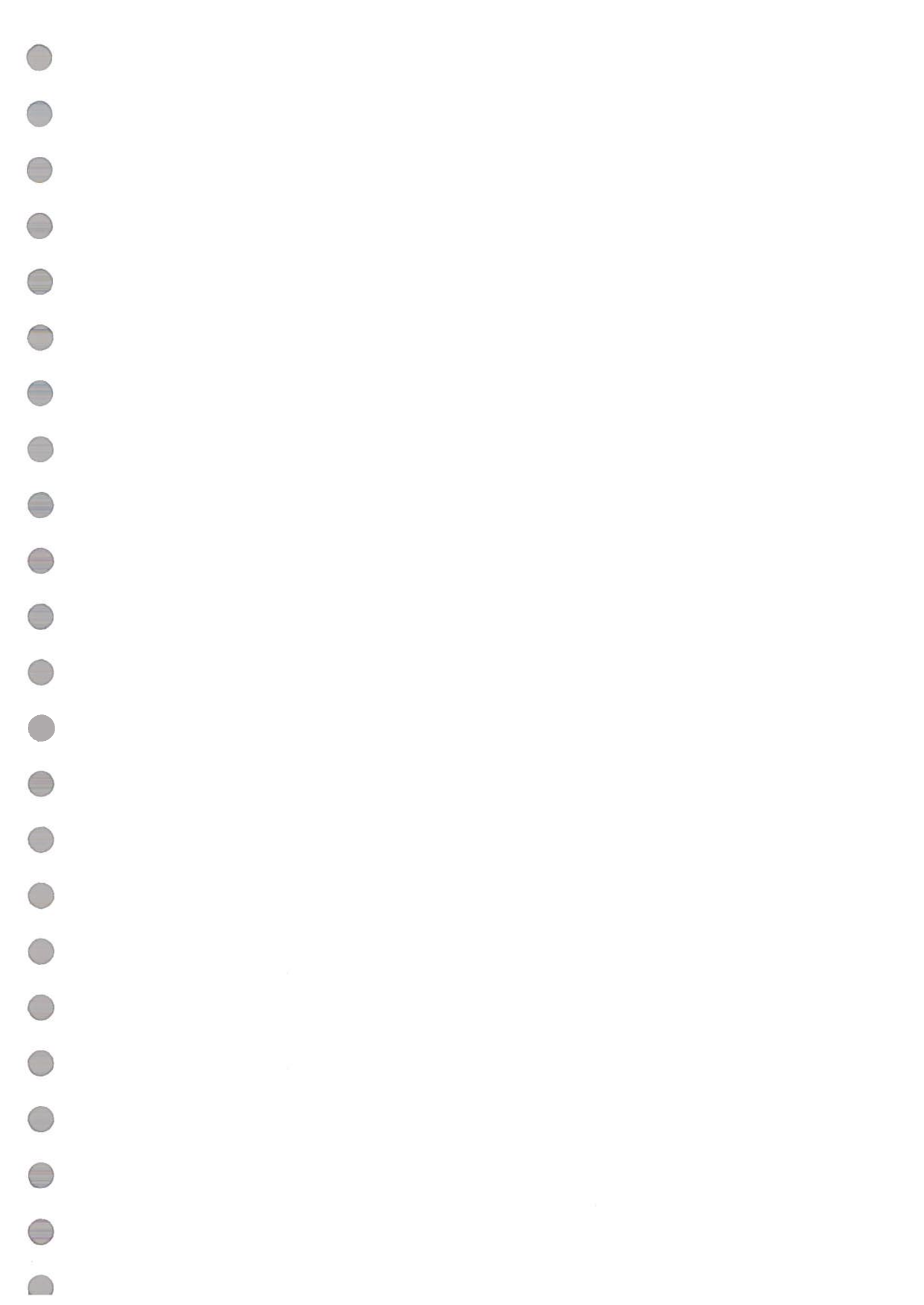
	a) koszty zakończonych prac rozwojowych	b) wartość firmy	c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	- oprogramowanie komputerowe	d) inne wartości niematerialne i prawne	e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne razem	Wartości niematerialne i prawne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	-	-	1 058	1 058	-	-	1 058
b) zwiększenia	-	-	4	4	-	-	4
- przyjęcia z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-
- zakup	-	-	4	4	-	-	4
- inne	-	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	-	-	1 062	1 062	-	-	1 062
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	1 045	1 045	-	-	1 045
f) amortyzacja za okres	-	-	12	12	-	-	12
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 057	1 057	-	-	1 057
h) odpis z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
i) odpis z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	-	-	5	5	-	-	5



Nota 1 c.d.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2009 ROKU

	a) koszty zakończonych prac rozwojowych	b) wartość firmy	c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	- oprogramowanie komputerowe	d) inne wartości niematerialne i prawne	e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne razem	Wartości niematerialne i prawne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	-	-	1 041	1 041	-	-	1 041
b) zwiększenia	-	-	17	17	-	-	17
- przyjęcia z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-
- zakup	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	17	17	-	-	17
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	-	-	1 058	1 058	-	-	1 058
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	1 031	1 031	-	-	1 031
f) amortyzacja za okres	-	-	14	14	-	-	14
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 045	1 045	-	-	1 045
h) odpis z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	-
i) odpis z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	-	-	13	13	-	-	13



Nota 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) środki trwałe, w tym:	505	706
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
- urządzenia techniczne i maszyny	37	68
- środki transportu	438	609
- inne środki trwałe	30	29
b) środki trwałe w budowie	316	412
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	821	1 118

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) własne	505	706
b) używane na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	-	-
- inwestycje w obce środki trwałe	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
Środki trwałe bilansowe razem	505	706

ŚRODKI TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy (w tym umowy leasingu), w tym:	-	-
- wartość gruntów użytkowanych wieczysto	-	-
Środki trwałe pozabilansowe, razem	-	-



Nota 2 c.d.

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2010 ROKU						
	a) grunty własne (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	b) budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	c) urządzenia techniczne i maszyny	d) środki transportu	e) inne środki trwałe	środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	-	768	1 942	384	3 094
b) zwiększenia	-	-	7	114	7	128
- zakup środka	-	-	7	114	7	128
- przyjęcia z inwestycji	-	-	-	-	-	-
- transfer z zapasów	-	-	-	-	-	-
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
- transfer na inne aktywa	-	-	-	-	-	-
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	-	775	2 056	391	3 222
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	700	1 333	355	2 388
f) amortyzacja za okres	-	-	38	285	6	329
- odpis za okres	-	-	38	285	6	329
- sprzedaż i likwidacja	-	-	-	-	-	-
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	738	1 618	361	2 717
h) odpis z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-
i) odpis z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	37	438	30	505



Nota 2 c.d.

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2009 ROKU							
	a) grunty własne (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	b) budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	c) urządzenia techniczne i maszyny	d) środki transportu	e) inne środki trwałe	środki trwałe, razem	
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	-	756	1 942	376	3 074	
b) zwiększenia	-	-	12	-	8	20	
- zakup środka	-	-	12	-	8	20	
- przyjęcia z inwestycji	-	-	-	-	-	-	
- transfer z zapasów	-	-	-	-	-	-	
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-	
- inne	-	-	-	-	-	-	
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	
- likwidacja	-	-	-	-	-	-	
- transfer na inne aktywa	-	-	-	-	-	-	
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-	
- inne	-	-	-	-	-	-	
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	-	768	1 942	384	3 094	
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	744	903	347	1 994	
f) amortyzacja za okres	-	-	(44)	430	8	394	
- odpis za okres	-	-	58	430	8	496	
- sprzedaż i likwidacja	-	-	-	-	-	-	
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-	
- inne	-	-	(102)	-	-	(102)	
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	700	1 333	355	2 388	
h) odpis z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-	
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-	
i) odpis z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	-	68	609	29	706	



Nota 3

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
b) od pozostałych jednostek	-	-
c) odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Należności długoterminowe brutto	-	-

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
- zakup/objęcie akcji	-	-
- pożyczki udzielone	-	-
- odsetki naliczone	-	-
- różnice kursowe	-	-
c) zmniejszenia	-	-
- sprzedaż udziałów	-	-
- spłata kapitału	-	-
- objęcie konsolidacją	-	-
- aktualizacja wyceny	-	-
- inne	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

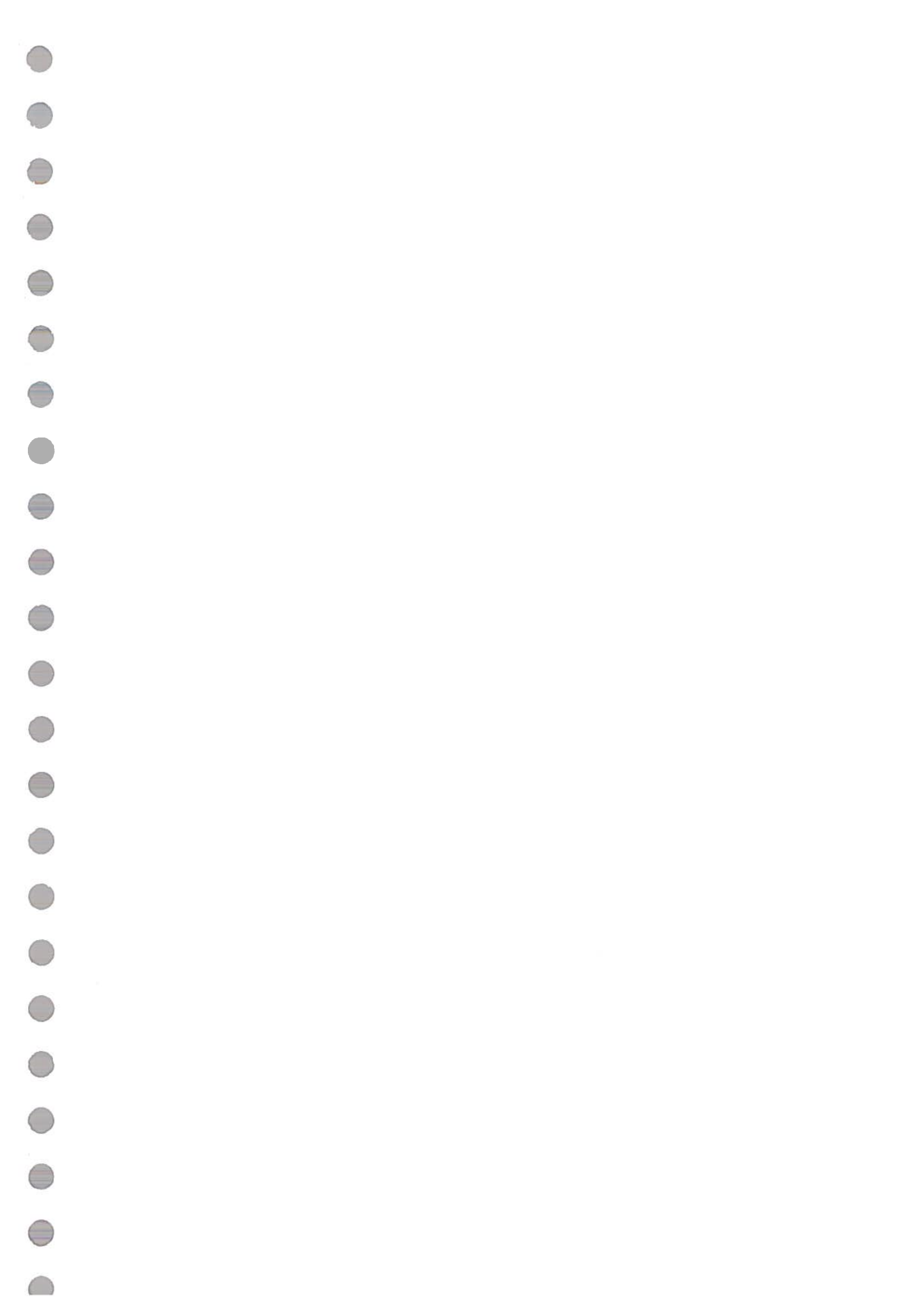
ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
Stan na początek okresu	-	-
a) zwiększenia	-	-
- zakup/objęcie akcji/udziałów	-	-
- pożyczki udzielone	-	-
- odsetki naliczone	-	-
- różnice kursowe	-	-
b) zmniejszenia	-	-
- sprzedaż udziałów	-	-
- spłata kapitału	-	-
- objęcie konsolidacją	-	-
- aktualizacja wyceny	-	-
- inne	-	-
Stan odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych na koniec okresu	-	-

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	-	-
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
b1. jednostka/waluta	-	-
tys. zł	-	-
b2. jednostka/waluta	-	-
tys. zł	-	-
b3. jednostka/waluta	-	-
tys. zł	-	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Należności długoterminowe, razem	-	-

Nota 4

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (WG GRUP RODZAJOWYCH)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
- transfer ze środków trwałych w budowie	-	-
- transfer z innych aktywów	-	-
- przeszacowanie wartości nieruchomości	-	-
c) zmniejszenia	-	-
- zmiana metody konsolidacji na metode praw własności	-	-
- sprzedaż udziałów	-	-
- przeszacowanie wartości nieruchomości	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) zmniejszenia	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-



Nota 4 c.d.

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) w jednostkach zależnych	4 950 886	4 899 333
- udziały lub akcje	1 724 972	1 903 983
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	3 225 914	2 995 350
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
b) w jednostkach współzależnych	4 042	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	4 042	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	156 525	158 976
- udziały lub akcje	42 396	40 797
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	114 129	118 179
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
d) w znaczącym inwestorze	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
f) w pozostałych jednostkach	168	166
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	168	166
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	5 111 621	5 058 475

ZMIANA STANU DLUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	5 058 475	5 425 349
b) zwiększenia	554 828	801 057
- aktualizacja wartości	-	-
- objęcie udziałów	40 989	44 219
- udzielone pożyczki	352 684	592 975
- różnice kursowe	-	-
- naliczone odsetki	160 655	163 863
c) zmniejszenia	(501 182)	(1 167 931)
- aktualizacja wartości	(218 401)	(622 149)
- spłacone odsetki	(33 100)	(129 307)
- różnice kursowe	(82 770)	(62 488)
- sprzedaż udziałów	-	-
- spłaty udzielonych pożyczek	(166 911)	(353 987)
d) stan na koniec okresu	5 111 621	5 058 475

Nota 4 c.d.

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI, W TYM:	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) wartość firmy - jednostek podporządkowanych	-	-
- jednostek zależnych	-	-
- jednostek współzależnych	-	-
- jednostek stowarzyszonych	-	-
b) ujemna wartość firmy - jednostek podporządkowanych	-	-
- jednostek zależnych	-	-
- jednostek współzależnych	-	-
- jednostek stowarzyszonych	-	-

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) wartość firmy brutto na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) zmniejszenia	-	-
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-
e) odpis wartości firmy na początek okresu	-	-
f) odpis wartości firmy za okres	-	-
- odpis za rok obrotowy, w tym:	-	-
g) odpis wartości firmy na koniec okresu	-	-
h) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY JEDNOSTKI WSPÓLZALEŻNE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) wartość firmy brutto na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) zmniejszenia	-	-
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-
e) odpis wartości firmy na początek okresu	-	-
f) odpis wartości firmy za okres	-	-
g) odpis wartości firmy na koniec okresu	-	-
h) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

Nota 4 c.d.

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY JEDNOSTKI STOWARZYSZONE		
2010 rok bieżący	a)	wartość firmy brutto na początek okresu
	b)	zwiększenia
	c)	zmniejszenia
	d)	wartość firmy brutto na koniec okresu
	e)	odpis ujemnej wartości firmy na początek okresu
	f)	odpis wartości firmy za okres (z tytułu)
	g)	odpis ujemnej wartości firmy na koniec okresu
	h)	wartość firmy netto na koniec okresu
2009 rok poprzedni	-	-

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY JEDNOSTKI ZALEŻNE		
2010 rok bieżący	a)	ujemna wartość firmy brutto na początek okresu
	b)	zwiększenia
	c)	zmniejszenia
	d)	ujemna wartość firmy brutto na koniec okresu
	e)	odpis ujemnej wartości firmy na początek okresu
	f)	odpis ujemnej wartości firmy za okres
	g)	odpis ujemnej wartości firmy na koniec okresu
	h)	ujemna wartość firmy netto na koniec okresu
2009 rok poprzedni	-	-

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY JEDNOSTKI WSPÓŁZALEŻNE		
2010 rok bieżący	a)	ujemna wartość firmy brutto na początek okresu
	b)	zwiększenia
	c)	zmniejszenia
	d)	ujemna wartość firmy brutto na koniec okresu
	e)	odpis ujemnej wartości firmy na początek okresu
	f)	odpis ujemnej wartości firmy za okres
	g)	odpis ujemnej wartości firmy na koniec okresu
	h)	ujemna wartość firmy netto na koniec okresu
2009 rok poprzedni	-	-

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY JEDNOSTKI STOWARZYSZONE		
2010 rok bieżący	a)	ujemna wartość firmy brutto na początek okresu
	b)	zwiększenia
	c)	zmniejszenia
	d)	ujemna wartość firmy brutto na koniec okresu
	e)	odpis ujemnej wartości firmy na początek okresu
	f)	odpis ujemnej wartości firmy za okres
	g)	odpis ujemnej wartości firmy na koniec okresu
	h)	ujemna wartość firmy netto na koniec okresu
2009 rok poprzedni	-	-

Kornelia Niedzwiedz-Financzyk

nazwa jednostki	m				n				o				przychody ze sprzedaży
	Kapitał własny jednostki, w tym:				rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:				Należności jednostki, w tym:				adysy jednostki nazw
	kapitał zakładowy	rezerwa zapłaty na kapitał zakładowy (wzrost/obniżenie)	kapitał zapasowy	przebiegiły kapitał własny, w tym:	rezerwa zapłaty na kapitał zakładowy (wzrost/obniżenie)	rezerwa zapłaty na kapitał zakładowy (wzrost/obniżenie)	rezerwa zapłaty na kapitał zakładowy (wzrost/obniżenie)	rezerwa zapłaty na kapitał zakładowy (wzrost/obniżenie)	rezerwa zapłaty na kapitał zakładowy (wzrost/obniżenie)	rezerwa zapłaty na kapitał zakładowy (wzrost/obniżenie)	rezerwa zapłaty na kapitał zakładowy (wzrost/obniżenie)	rezerwa zapłaty na kapitał zakładowy (wzrost/obniżenie)	
AKTUE (UZDAŁY) W JEJEDYNOSTACACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2019	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	15 927	(1 285)	54 721	50 171	4 550	2 757	-	2 757	-	80 148
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	(15)	12 112	37 405	10 211	27 402	477	-	477	-	40 844
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	(10 606)	2 917	41 813	7	41 528	477	-	477	-	55 131
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	11 811	16 502	205 568	109 150	9 218	160	-	160	-	224 181
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	165 121	(2 109)	602 414	508 406	16 948	771	-	771	-	72 588
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	21 400	19 268	249 919	213 976	15 941	898	-	898	-	23 851
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	104 901	26 468	175 818	165 914	9 904	162	-	162	-	10 415
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	15 818	9 621	88 025	81 218	6 737	154	-	154	-	136 290
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	29 423	11 101	111 982	120 625	7 163	118	-	118	-	156 301
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	(14 624)	(4 202)	50 872	50 840	32	22	-	22	-	12 097
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	30 611	11 817	142 001	138 687	3 914	17 287	-	17 287	-	181 768
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	(805)	70	2 177	2 115	62	289	-	289	-	1 792
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	(21 844)	2 557	60 054	68 648	6	899	-	899	-	46 766
AKTUE (UZDAŁY) W JEJEDYNOSTACACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2019	50	-	-	(6 150)	(12 145)	106 424	105 921	503	11 182	9 294	1 888	159 922	980
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	(6 891)	(1 723)	12 013	12 380	311	200	-	200	-	24 044
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	(9 985)	(2 803)	46 148	46 143	5	375	-	375	-	31 410
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	(12 062)	(1 193)	138 101	127 081	1 110	1 511	-	1 511	122 829	404
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	(11 040)	(5 099)	84 972	84 965	7	49	-	49	-	68 881
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	10 969	11 084	112 117	104 985	7 152	2 421	945	1 476	146 081	4 865
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	(20)	(1)	2	-	2	6	-	6	-	25
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	(21)	(7)	-	-	-	6	-	6	-	22
GTC Komenda Sp. z o.o. (wzrost/obniżenie)	50	-	-	(13)	(7)	4	-	4	5	-	5	-	29

ANALIZA WZROSTU I PRÓBY ZAKONANIE NA DZIAŁALNOŚCIACH

Real Estate Investment Romania IV	150	-	-	271 835	(65 799)	615 676	616 888	4 788	420	-	420	920 444	-
GTC Real Estate Investment Serbia IV	111	-	-	129 408	(2 480)	286 136	285 812	490	214	-	214	420 121	-
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd	317	-	-	105 974	(17 381)	1 132 016	680 754	612 262	2 510	-	2 510	707 543	1 011
GTC Real Estate Investment Croatia B.V.	71	-	-	242 014	(7 641)	252 712	254 635	1 077	499	-	499	497 700	-
GTC Real Estate Investment Bulgaria B.V.	71	-	-	(66 379)	(4 732)	465 115	465 165	150	619	-	619	411 590	-
GTC Real Estate Investment Ukraine B.V.	71	-	-	(23 892)	(1 643)	71	-	71	75	-	75	19 211	-
GTC Real Estate Investment Romania IV (acquired GTC Moldova)	71	-	-	(10 101)	(6 034)	116 518	116 318	55	40	-	40	126 710	-
GTC Real Estate Investment Slovakia B.V.	71	-	-	(8 012)	(1 164)	174 481	174 105	176	281	-	281	176 792	-
Suma podmiotów zależnych	11 049	-	-	1 001 127	(31 842)	5 764 805	4 978 802	793 131	46 362	-	46 362	6 110 000	233 045
Wykazane w W-1 Holdings S.A.	12	-	-	17 618	(5 130)	81 443	75 293	10 150	6 110	-	6 110	121 134	-
Wykazane w W-1 Holdings S.A.	51	-	-	10 916	(618)	24 791	24 795	196	2 550	-	2 550	44 709	-
Wykazane w W-1 Holdings S.A.	51	-	-	81 875	29 461	225 664	225 260	464	15 168	-	15 168	108 642	-
Wykazane w W-1 Holdings S.A.	12	-	-	28 110	(1 014)	1 014	-	24	-	-	-	69 872	-
Suma podmiotów zależnych	12	-	-	169 619	41 812	346 862	318 998	18 974	24 488	-	24 488	246 732	-
Suma podmiotów zależnych	13 118	-	-	1 121 746	11 796	6 099 667	5 297 792	801 107	69 210	-	69 210	6 356 732	233 045
Podsumowanie (W-1) Sp. z o.o.	188 864	-	-	705 405	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GTC (właściciel Kancelarii Sp. z o.o.)	500	-	-	298 211	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GTC (właściciel Kancelarii Sp. z o.o.)	97 710	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GTC (właściciel Kancelarii Sp. z o.o.)	97 710	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[illegible]

ANALIZA CIĄGŁOŚCI W ZWIĄZKU Z PROJEKTEM INWESTYCJI N.A. DZIAŁALNOŚCI GOSPODARSTWA											
24	Real Estate Investment Komenda IV V	Amersterdam	deklaracja: budowa i finansowanie	zabieg	pełna	04.03.10	53.978	171.419	234.417	100%	100%
25	GTC Real Estate Investment Komenda IV V	Amersterdam	deklaracja: deweloperstwo	zabieg	pełna	04.03.10	26.003	121.066	149.691	100%	100%
26	GTC Real Estate Investment Komenda IV V	Indagat	deklaracja: budowa i finansowanie	zabieg	pełna	04.03.10	71.014	117.718	180.732	100%	100%
27	GTC Real Estate Investment Komenda IV V	Indagat	deklaracja: deweloperstwo	zabieg	pełna	04.03.10	3.706	249.853	251.561	100%	100%
28	GTC Real Estate Investment Komenda IV V	Indagat	deklaracja: deweloperstwo	zabieg	pełna	04.03.10	27.091	232.330	4.887	100%	100%
29	GTC Real Estate Investment Komenda IV V	Amersterdam	deklaracja: deweloperstwo	zabieg	pełna	04.03.10	17.330	21.109	13.789	90%	90%
30	GTC Real Estate Investment Komenda IV V	Amersterdam	deklaracja: deweloperstwo	zabieg	pełna	04.03.10	67	-	67	100%	100%
31	GTC Real Estate Investment Komenda IV V	Amersterdam	deklaracja: deweloperstwo	zabieg	pełna	04.03.10	60	140	211	100%	100%
32	GTC Real Estate Investment Komenda IV V	Amersterdam	deklaracja: deweloperstwo	zabieg	pełna	04.03.10	599.964	904.901	1.214.257	11,6%	11,6%
33	GTC Real Estate Investment Komenda IV V	Amersterdam	deklaracja: deweloperstwo	zabieg	pełna	04.03.10	53.060	15.114	40.664	11,6%	11,6%
34	GTC Real Estate Investment Komenda IV V	Amersterdam	deklaracja: deweloperstwo	zabieg	pełna	04.03.10	13	-	13	11,6%	11,6%
35	GTC Real Estate Investment Komenda IV V	Amersterdam	deklaracja: deweloperstwo	zabieg	pełna	04.03.10	17	-	17	11,6%	11,6%
36	GTC Real Estate Investment Komenda IV V	Amersterdam	deklaracja: deweloperstwo	zabieg	pełna	04.03.10	24.430	15.318	40.664	11,6%	11,6%
37	GTC Real Estate Investment Komenda IV V	Amersterdam	deklaracja: deweloperstwo	zabieg	pełna	04.03.10	235.388	919.515	1.285.011	11,6%	11,6%
38	GTC Real Estate Investment Komenda IV V	Amersterdam	deklaracja: deweloperstwo	zabieg	pełna	04.03.10	94.483	435.296	539.782	50%	50%
39	GTC Real Estate Investment Komenda IV V	Amersterdam	deklaracja: deweloperstwo	zabieg	pełna	04.03.10	250	159.747	159.997	50%	50%

AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH II PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2009									
nazwa jednostki	kapitał własny jednostki w tym			pojemność kapitału własnego w tym			zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki w tym		
	kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wzrost ujemny)	kapitał zapasowy	zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		zobowiązania długoterminowe	zobowiązania krótkoterminowe	przychody ze sprzedaży
GTIC Komercyjny Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	(3 091)	10 010	43 308	40 242	561	81 733
GTIC Opusztal Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	66 447	(21 811)	75 245	71 121	500	120 004
GTIC Napięcie Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	60 306	(28 222)	157 698	150 820	223	18 760
GTIC Napięcie Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	59 411	(38 165)	205 818	197 068	475	206 387
GTIC Napięcie Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	(18 556)	180 775	611 150	662 084	36 466	778 515
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	22 215	(48 135)	228 804	216 171	-	216 091
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	177 111	(71 186)	174 079	163 074	392	280 152
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	74 070	(16 215)	91 710	84 145	252	151 013
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	51 608	(18 604)	135 168	128 151	179	160 063
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	(11 411)	(2 213)	47 101	47 088	251	32 527
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	(2 736)	34 635	146 455	140 614	5 841	179 870
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	(364)	(431)	2 037	1 895	285	1 632
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	(4 203)	(19 186)	59 670	59 279	391	35 825
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	(2 607)	(1 663)	160 095	152 089	11 072	159 854
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	(4 884)	(2 006)	10 560	10 560	710	23 719
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	(5 701)	(4 224)	41 552	41 548	316	31 618
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	(2 142)	(31 143)	121 441	104 295	7 001	91 225
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	(4 866)	(6 074)	79 916	79 916	515	68 925
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	(14)	(19 093)	89 025	87 202	2 711	117 102
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	(11)	(9)	-	-	4	10
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	(11)	(10)	-	-	4	29
GTIC Siedlone Sp. z o.o. (wzrost)	50	-	-	(9)	(9)	-	-	4	12

ANEXE 1 (TITULAT) W ZWIĄZKU Z PROPOZYCJĄ ODPOWIEDZI NA DZIEŚ 31 GRUDNIA 2009 ROKU												
Real Estate Investment Romania IV V	156	-	-	159 411	(108 884)	644 201	618 040	6 251	604	-	604	1 031 611
GTIC Real Estate Investment Serbia IV	116	-	-	116 061	(51 657)	265 480	265 082	108	108	-	108	405 586
GTIC (Romania) Real Estate Investment Company Ltd	349	-	-	110 657	29 110	551 129	450 967	162	5 451	1 578	1 874	609 899
GTIC Real Estate Investment Croatia H.V.	74	-	-	288 177	(5 671)	210 410	218 145	1 214	115	-	115	477 789
GTIC Real Estate Investment Bulgaria H.V.	74	-	-	(41 428)	(64 030)	162 452	171 850	8 091	119	-	119	760 298
GTIC Real Estate Investment Ukraine H.V.	74	-	-	(11 627)	(641)	101	-	101	21	-	21	1 181
GTIC Real Estate Investment Russia IV (Investing GTIC Holdings)	74	-	-	(4 252)	(2 481)	114 416	114 114	82	17	-	17	129 150
GTIC Real Estate Investment Slovakia H.V.	74	-	-	(7 101)	(1 960)	151 041	151 041	-	177	-	177	158 611
Suma jednostek zależnych	11 067	-	-	1 117 912	(105 299)	4 868 417	4 671 718	110 091	71 089	1 578	87 511	6 716 318
Voltaire H.V. Holding S.A.	11	-	-	22 141	1 115	71 661	71 112	141	4 579	1 610	149	97 829
Epiphonie Holding Ltd S.A.	51	-	-	20 351	20	21 908	21 908	719	2 497	2 706	411	21 518
GTIC Holdings	51	-	-	58 412	7 110	221 061	221 092	878	11 522	11 501	130	211 058
Indevco Real Estate Holding S.A.	11	-	-	29 127	16 417	15 120	14 806	514	175	175	-	44 478
GTIC Holdings S.A.	127	-	-	(1 909)	(1 460)	171	-	171	-	-	-	168
Suma jednostek zależnych	399	-	-	133 818	46 181	1 402 180	1 371 802	2 711	13 130	3 186	1 009	457 618
Suma jednostek zależnych	13 506	-	-	1 001	1 471 741	5 269 597	5 011 512	110 802	93 479	25 060	68 419	6 511 858
Real Estate GTIC Sp. z o.o.	188 064	-	-	140 796	788 720	(44 112)	1 037 091	1 024 679	12 414	-	1 101	2 117 704
GTIC (Voltaire) Kierownik Sp. z o.o.	260	-	-	-	159 009	(12 739)	461 518	445 871	15 607	-	541	742 014
Investing GTIC (Voltaire) Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61 118

Nota 4 c.d.

AKCJE (UDZIAŁY) W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2010

Lp.	a	b	c	d	e	f	g	h	i
	nazwa jednostki (ze wskazaniem formy prawnej)	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa akcji/udziałów	kapitał własny jednostki, w tym kapitał zakładowy	procent posiadanego kapitału akcyjnego/zakładowego	udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	nieopłacona przez emitenta wartość akcji/udziałów	otrzymane lub należne dywidendy/udziały w zyskach za ostatni rok obrotowy
I	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	RAZEM								

AKCJE (UDZIAŁY) W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2008

Lp.	a	b	c	d	e	f	g	h	i
	nazwa jednostki (ze wskazaniem formy prawnej)	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	wartość bilansowa akcji/udziałów	kapitał własny jednostki, w tym kapitał zakładowy	procent posiadanego kapitału akcyjnego/zakładowego	udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	nieopłacona przez emitenta wartość akcji/udziałów	otrzymane lub należne dywidendy/udziały w zyskach za ostatni rok obrotowy
I	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	RAZEM								



Nota 4 c.d.

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	923 031	1 084 426
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	213 200	209 424
b1. jednostka/waluta tys. EUR	213 200	209 424
tys. zł	844 337	860 354
b2. jednostka/waluta	-	-
tys. zł	-	-
b3. jednostka/waluta	-	-
tys. zł	-	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe	1 767 368	1 944 780

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (WG ZBYWALNOŚCI)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
- sprzedaż akcji	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nie notowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	1 767 368	1 944 780
a) akcje i udziały (wartość bilansowa):	1 767 368	1 944 780
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	(218 401)	(622 149)
- zmiana stanu za okres	-	-
- nabycie udziałów	40 989	44 219
- wartość na początek okresu	1 944 780	2 522 710
- wartość według cen nabycia	834 560	793 571
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
Wartość według cen nabycia, razem	834 560	793 571
Wartość na początek okresu, razem	1 944 780	2 522 710
Nabycie udziałów	40 989	44 219
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	(218 401)	(622 149)
Nabycie/obciecie udziałów	-	-
Wartość bilansowa, razem	1 767 368	1 944 780

Nota 4 c.d.

UDZIELONE POŻYCZKI DLUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)		
2010 rok bieżący	a) w walucie polskiej	756 919
	b) w walutach obcych (wz walut i po przeliczeniu na zł)	2 587 334
	b1, jednostka/waluta tys. / USD	31 344
	b2, jednostka/waluta tys. EUR	92 908
	b3, jednostka/waluta tys. CZK	2 494 061
	b2, jednostka/waluta tys. zł	664 210
	b3, jednostka/waluta tys. zł	33 436
Inne inwestycje długoterminowe, razem		3 344 253
2009 rok poprzedni		3 113 695

INNE INWESTYCJE DLUGOTERMINOWE (WG RODZAJU)		
2010 rok bieżący	- Inne inwestycje długoterminowe	-
	Inne inwestycje długoterminowe, razem	-
2009 rok poprzedni		-

ZMIANA STANU DLUGOTERMINOWYCH INNYCH INWESTYCJI DLUGOTERMINOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)		
2010 rok bieżący	a) stan na początek okresu	-
	b) zwiększenia (z tytułu)	-
	c) zmniejszenia	-
	d) stan na koniec okresu	-
2009 rok poprzedni		-

INNE INWESTYCJE DLUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)		
2010 rok bieżący	a) w walucie polskiej	-
	b) w walutach obcych (wz walut i po przeliczeniu na zł)	-
	b1, jednostka/waluta tys. / USD	-
	b2, jednostka/waluta tys. zł	-
	b3, jednostka/waluta tys. zł	-
	b2, jednostka/waluta tys. zł	-
	b3, jednostka/waluta tys. zł	-
Inne inwestycje długoterminowe, razem		-
2009 rok poprzedni		-

Nota 5

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:		
a) odniesionych na wynik finansowy	(26 237)	(49 451)
b) odniesionych na kapitał własny	(205)	(12 269)
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
2. Zwiększenia	(13 308)	23 214
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z różnicami przejściowymi	(28 112)	12 064
c) odniesione na kapitał własny w związku z różnicami przejściowymi	14 804	11 150
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
3. Zmniejszenia	-	-
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z różnicami przejściowymi	-	-
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową	-	-
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-
4. Stan aktywów / (rezerwy) z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:		
a) odniesionych na wynik finansowy	(39 545)	(26 237)
b) odniesionych na kapitał własny	(28 317)	(205)
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	-	-
- prowizja brokerska	-	-
- nieodpłatne przekazanie infrastruktury	-	-
- przychody do rozliczenia w czasie	-	-
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	-	-

Nota 6

ZAPASY	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) materiałów	-	-
b) półproduktów i produktów w toku	-	-
c) produktów gotowych	-	-
d) towarów	-	-
e) zaliczki na poczet dostaw	-	-
Zapasy, razem	-	-



Nota 7

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) od jednostek powiązanych	4 465	3 683
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 465	3 683
- do 12 miesięcy	4 465	3 683
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- inne	-	-
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
b) należności od pozostałych jednostek	202	235
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	164	85
- do 12 miesięcy	164	85
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych	-	135
- inne (pozycja obejmuje należność z tytułu sprzedaży udziałów)	38	15
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	4 667	3 918
c) odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Należności krótkoterminowe brutto, razem	4 667	3 918

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) należności z tytułu dostaw, robót i usług, w tym:	4 465	3 683
- od jednostek zależnych	3 777	3 478
- od jednostek współzależnych	688	205
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
b) inne, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
c) dochodzone na drodze sądowej, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem	4 465	3 683
d) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	4 465	3 683

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
Stan na początek okresu	-	-
a) zwiększenia	-	-
- zawiązanie rezerwy	-	-
b) zmniejszenia	-	-
- rozwiązanie rezerwy w wyniku spłaty należności	-	-
- inne	-	-
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	-	-

Nota 7 c.d.

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA)		
2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni	
4 182	3 186	a) w walucie polskiej
485	732	b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)
122	178	b1. jednostka waluta tys. / Euro
485	732	b2. jednostka waluta tys. zł
-	-	b3. jednostka waluta tys. zł
-	-	b3. jednostka waluta tys. zł
-	-	pozostałe waluty w tys. zł
4 667	3 918	Należności krótkoterminowe, razem

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY:		
2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni	
4 629	3 768	a) do 1 miesiąca
-	-	b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy
-	-	c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy
-	-	d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku
-	-	e) powyżej 1 roku
-	-	f) należności przeterminowane
4 629	3 768	Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)
-	-	g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług
4 629	3 768	Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)

(BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE:		
2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni	
-	-	a) do 1 miesiąca
-	-	b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy
-	-	c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy
-	-	d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku
-	-	e) powyżej 1 roku
-	-	Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)
-	-	f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane
-	-	Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)

Nota 8

NALEŻNOŚCI SPORNE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
Należności sporne brutto	-	-
a) wykazane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
b) niewykazane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-

NALEŻNOŚCI PRZETERMINOWANE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
Należności przeterminowane krótkoterminowe (wg tytułów)	-	-
a) od podmiotów będących w likwidacji	-	-
- wykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
- niewykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
b) od podmiotów będących w upadłości	-	-
- wykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
- niewykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
c) inne	-	-
- wykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
- niewykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
d) z tytułu podatków	-	-
- wykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
- niewykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
Należności przeterminowane długoterminowe (wg tytułów)	-	-
Należności przeterminowane razem, brutto	-	-

Nota 9

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) w jednostkach zależnych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
b) w jednostkach współzależnych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
d) w znaczącym inwestorze	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
f) w pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
g) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	360 468	237 145
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	360 468	237 145
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	360 468	237 145

Nota 9 c.d.

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE		
2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni	
a) w walucie polskiej	-	-
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
b1. jednostka/waluta	-	-
b2. jednostka/waluta	-	-
b3. jednostka/waluta	-	-
b4. pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE		
2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni	
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nie notowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje i udziały (wartość bilansowa)	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
Wartość bilansowa, razem	-	-
Korekty aktualizujące wartość (saldo), razem	-	-
Wartość na początek okresu, razem	-	-
Wartość według cen nabycia, razem	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość godziwa	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość godziwa	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość godziwa	-	-
a) akcje i udziały (wartość bilansowa)	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje i udziały (wartość bilansowa)	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość godziwa	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
Wartość bilansowa, razem	-	-

Nota 9 c.d.

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	-	-
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
b1. jednostka waluta	-	-
tys. zł	-	-
b2. jednostka waluta	-	-
tys. zł	-	-
b3. jednostka waluta	-	-
tys. zł	-	-
b4. pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem	-	-

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (STRUKTURA WALUTOWA)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	80 829	13 252
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	279 639	223 893
b1. jednostka walutatys.....USD..	1 748	2 686
tys. zł	5 182	7 657
b2. jednostka walutatys.....EUR..	69 302	52 634
tys. zł	274 455	216 233
b3. jednostka walutatys.....GBP..	0	0
tys. zł	2	3
b4. pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	360 468	237 145

INNE INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE (WG RODZAJU)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
- Instrumenty finansowe	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe, razem	-	-

INNE INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	-	-
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
b1. jednostka waluta tys. Euro	-	-
tys. zł	-	-
b2. jednostka waluta	-	-
tys. zł	-	-
b3. jednostka waluta	-	-
tys. zł	-	-
b4. pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe, razem	-	-

Nota 10

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) czynne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	126	238
- polisy ubezpieczeniowe	37	40
- prenumeraty	-	-
- koszty przyszłych okresów	89	198
- pozostałe	-	-
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	277	92
- naliczone przychody z transakcji finansowych	277	92
- pozostałe	-	-
Rozliczenia międzyokresowe, razem	403	330

Nota 11

Odpisy aktualizujące

a) Należności krótkoterminowe

Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności na dzień 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku.

b) Akcje i udziały

Wartość odpisów aktualizujących składniki finansowe aktywów trwałych została przedstawiona w notcie 4 not objaśniających do bilansu.



Nota 12

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2010 ROKU

Serial, emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej w tys.	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	akcje zwykłe na okaziciela	-	139 286 210	13 929	50 akcji o wartości nominalnej 5 tysięcy złotych (wartość nominalna przed podziałem akcji w stosunku 100:1) objęto w zamian za 100 udziałów w przekształconej spółce Globe Trade Centre Sp. z o.o. pozostałe - wkład pieniężny, lub konwersja wierzytelności wynikających z umowy pożyczek	29/02/2000	01/01/2000
B	akcje zwykłe na okaziciela	-	1 152 240	115	wkład pieniężny	12/01/2001	01/01/2000
BI	akcje zwykłe na okaziciela	-	235 440	23	wkład pieniężny	28/05/2004	01/01/2004
C	akcje zwykłe na okaziciela	-	8 356 540	836	wkład pieniężny	12/01/2001	01/01/2000
D	akcje zwykłe na okaziciela	-	9 961 620	996	wkład niepieniężny	28/05/2004	01/01/2004
E	akcje zwykłe na okaziciela	-	39 689 150	3 969	wkład pieniężny	28/05/2004	01/01/2004
F	akcje zwykłe na okaziciela*	-	3 571 790	357	wkład pieniężny	07/04/2005	01/01/2004
G	akcje zwykłe na okaziciela	-	17 120 000	1 712	wkład pieniężny	09/08/2006	31/12/2005
Liczba akcji razem			219 372 990				
Kapitał akcyjny razem				21 937			
Wartość nominalna jednej akcji = 0,1 zł							

Struktura akcjonariatu na 31 grudnia 2010

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji w tys.	Udział w kapitale podstawowym
GTC Real Estate Holding B.V., Holandia	94 629 180	94 629 180	9 463	43,14%
Aviva OIwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK **	15 000 000	15 000 000	1 500	6,84%
ING OFE**	12 000 000	12 000 000	1 200	5,47%
Pozostali	97 743 810	97 743 810	9 774	44,56%
Razem	219 372 990	219 372 990	21 937	100%

* prawo do dywidendy od momentu realizacji warrantów na akcje

** akcje zgłoszone dnia 16 listopada 2010 roku



Nota 12

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2009 ROKU

Seria, emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej w tys.	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	akcje zwykłe na okaziciela	-	139 286 210	13 929	50 akcji o wartości nominalnej 5 tysięcy złotych (wartość nominalna przed podziałem akcji w stosunku 100:1) objęto w zamian za 100 udziałów w przekształconej spółce Globe Trade Centre Sp. z o.o. pozostałe - wkład pieniężny, lub konwersja wierzytelności wy	29/02/2000	01/01/2000
B	akcje zwykłe na okaziciela	-	1 152 240	115	wkład pieniężny	12/01/2001	01/01/2000
BI	akcje zwykłe na okaziciela	-	235 440	23	wkład pieniężny	28/05/2004	01/01/2004
C	akcje zwykłe na okaziciela	-	8 356 540	836	wkład pieniężny	12/01/2001	01/01/2000
D	akcje zwykłe na okaziciela	-	9 961 620	996	wkład niepieniężny	28/05/2004	01/01/2004
E	akcje zwykłe na okaziciela	-	39 689 150	3 969	wkład pieniężny	28/05/2004	01/01/2004
F	akcje zwykłe na okaziciela*	-	3 571 790	357	wkład pieniężny	07/04/2005	01/01/2004
G	akcje zwykłe na okaziciela	-	17 120 000	1 712	wkład pieniężny	09/08/2006	31/12/2005
Liczba akcji razem			219 372 990				
Kapitał akcyjny razem				21 937			
Wartość nominalna jednej akcji =0,1 zł							

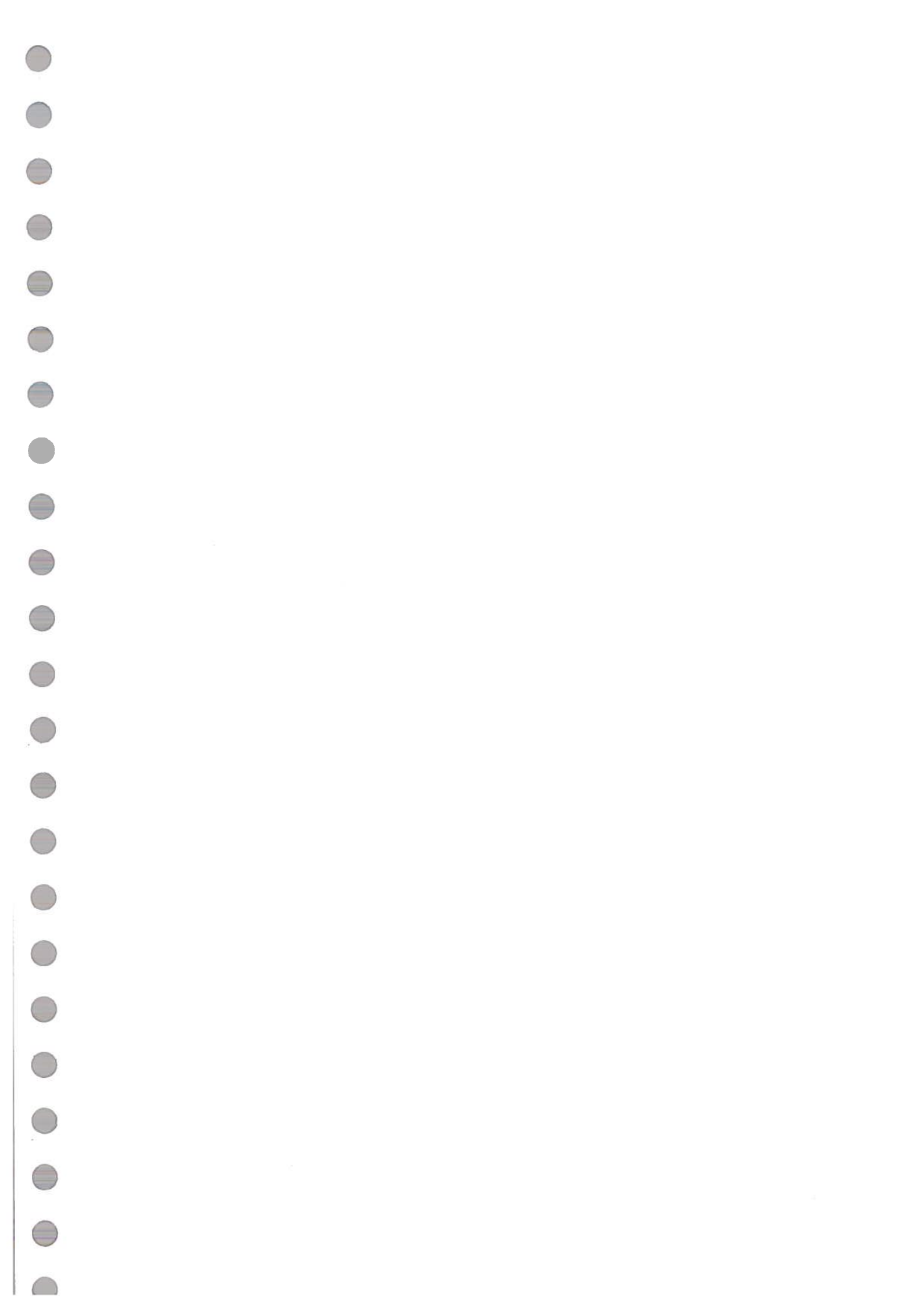
Struktura akcjonariatu na 31 grudnia 2009

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji w tys.	Udział w kapitale podstawowym
GTC Real Estate Holding B.V., Holandia**	94 629 180	94 629 180	9 463	43,14%
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK **	15 883 052	15 883 052	1 588	7,24%
ING OFE***	13 690 525	13 690 525	1 369	6,24%
Pozostali	95 170 233	95 170 233	9 517	43,38%
Razem	219 372 990	219 372 990	21 937	100%

* prawo do dywidendy od momentu realizacji warrantów na akcje

** na podstawie przesłanych oświadczeń

*** akcje zgłoszone dnia 17 marca 2009 roku



Nota 13

AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2008 ROKU				
LICZBA	WARTOŚĆ WG CEN NABYCIA	WARTOŚĆ BILANSOWA	CEL NABYCIA	PRZEZNACZENIE
-	-	-	-	-

AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2007 ROKU				
LICZBA	WARTOŚĆ WG CEN NABYCIA	WARTOŚĆ BILANSOWA	CEL NABYCIA	PRZEZNACZENIE
-	-	-	-	-

AKCJE (UDZIAŁY) EMITENTA BĘDĄCE WŁASNOŚCIĄ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH				
NAZWA (FIRMA) JEDNOSTKI, SIEDZIBA	LICZBA	WARTOŚĆ WG CEN		
		NABYCIA		WARTOŚĆ BILANSOWA
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

Nota 14

KAPITAŁ ZAPASOWY	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	739 680	1 059 512
b) utworzony ustawowo	7 500	7 500
c) utworzony zgodnie ze statutem / umową, ponad wymaganą ustawowo (minimalną) wartość	-	-
d) z dopłat akcjonariuszy / wspólników	-	-
e) inny	6 489	14 454
Kapitał zapasowy, razem	753 669	1 081 466

Nota 15

KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) z tytułu wyceny nieruchomości	-	-
b) z tytułu zysków/strat z wyceny instrumentów finansowych, w tym:	-	-
- z wyceny instrumentów zabezpieczających	-	-
c) z tytułu podatku odroczonego	-	-
d) różnice kursowe z przeliczenia oddziałów zagranicznych	125 796	180 044
e) inny (wg rodzaju)	(80 567)	(63 974)
- zwiększenie wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(80 567)	(63 974)
- zmiana zasad polityki rachunkowości	-	-
- inne	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny, razem	45 229	116 070

Nota 16

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE (WEDŁUG CELU PRZEZNACZENIA)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe, razem	-	-

Nota 17

ODPISY ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (Z TYTUŁU)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
- Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego, razem	-	-



Nota 18

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
1. Stan rezerwy / (aktywa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:		
a) odniesionej na wynik finansowy	26 237	49 451
b) odniesionej na kapitał własny	205	12 269
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	26 032	37 182
2. Zwiększenia	-	-
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych	-	-
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
3. Zmniejszenia	13 308	(23 214)
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	28 112	(12 064)
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	(14 804)	(11 150)
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
4. Stan rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	39 545	26 237
a) odniesionej na wynik finansowy	28 317	205
b) odniesionej na kapitał własny	11 228	26 032
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 18 c.d.

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWEJ REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE (WG TYTUŁÓW)		
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) wykożysztanie	-	-
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-
2010 rok bieżący	-	-
2009 rok poprzedni	-	-

ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWEJ REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE (WG TYTUŁÓW)		
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) wykożysztanie	-	-
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-
2010 rok bieżący	-	-
2009 rok poprzedni	-	-

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW DŁUGOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)		
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) wykożysztanie	-	-
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-
2010 rok bieżący	-	-
2009 rok poprzedni	-	-

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)		
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) wykożysztanie	-	-
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-
2010 rok bieżący	-	-
2009 rok poprzedni	-	-

Nota 19

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) wobec jednostek zależnych	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	44 070	44 412
- kredyty i pożyczki	44 070	44 412
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	1 320 734	1 361 342
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 164 828	1 147 802
- inne zobowiązania finansowe	155 906	213 540
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
- depozyty otrzymane od najemców	-	-
- kaucje gwarancyjne	-	-
- pozostałe	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	1 364 804	1 405 754

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE, O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) powyżej 1 roku do 3 lat	216 507	54 884
b) powyżej 3 do 5 lat	429 305	632 188
c) powyżej 5 lat	718 992	718 682
Zobowiązania długoterminowe, razem	1 364 804	1 405 754

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	1 208 898	1 192 214
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	155 906	213 540
b1. jednostka/waluta tys. / Euro	39 367	51 979
tys. zł	155 906	213 540
b2. jednostka/waluta tys. / USD	-	-
tys. zł	-	-
b3. pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	1 364 804	1 405 754



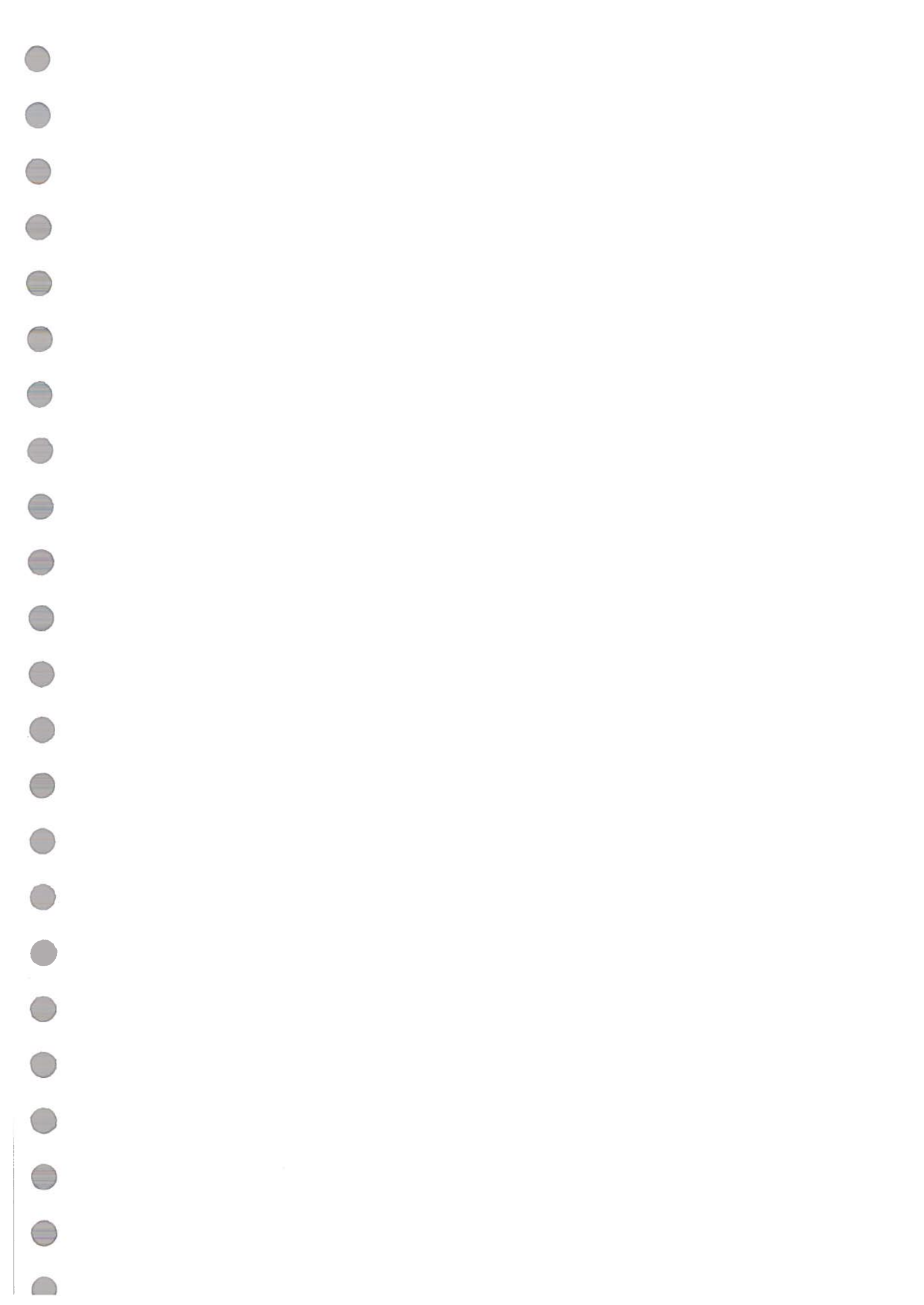
Nota 19 c.d.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW BANKOWYCH I POŻYCZEK - 31 GRUDNIA 2010

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		tys. zł	waluta	tys. zł	waluta			
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem:								

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW BANKOWYCH I POŻYCZEK - 31 GRUDNIA 2009

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		tys. zł	waluta	tys. zł	waluta			
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem:								



Nota 19 c.d.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH - 31 GRUDNIA 2010

w tys. zł						
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań
Obligacje	80 000 000	6-m WIBOR + 0,9%*	2012-04-27	-	-	Inne
Obligacje	720 000 000	6-m WIBOR + 1,3%*	2014-04-28	-	-	-
Obligacje	350 000 000	6-m WIBOR + 2%**	2013-05-15	-	-	-
Razem:	1 150 000 000	-	-	-	-	-

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH - 31 GRUDNIA 2009

w tys. zł						
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań
Obligacje	80 000 000	6-m WIBOR + 0,9%*	2012-04-27	-	-	Inne
Obligacje	720 000 000	6-m WIBOR + 1,3%*	2014-04-28	-	-	-
Obligacje	350 000 000	6-m WIBOR + 2%**	2013-05-15	-	-	-
Razem:	1 150 000 000	-	-	-	-	-

*Po ukończeniu oferty Spółka zawarła transakcję currency interest rate 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.

**Po ukończeniu oferty Spółka zawarła transakcję currency interest rate swap zamieniającą dla naliczania odsetek zaciągnięte zobowiązanie w PLN na euro po kursie 3,3960 i dającą stałe oprocentowanie w wysokości 6,63% p.a.

Nota 20

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) wobec jednostek zależnych	509	1 034
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	509	1 034
- do 12 miesięcy	509	1 034
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- inne	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-

Nota 20 c.d.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
f) wobec pozostałych jednostek		22 063	26 165
- kredyty i pożyczki		-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-
- z tytułu dywidend		-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:		-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		456	119
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		456	119
- zaliczki otrzymane na dostawy		-	-
- zobowiązania z tytułu transakcji finansowych		21 242	23 080
- z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych		365	2 957
- inne		0	9
- zobowiązania zagraniczne		-	-
- wynagrodzenia		-	-
- zobowiązania z tytułu udziałów w jednostkach zależnych		-	-
- pozostałe		0	9
g) fundusze specjalne		128	128
- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych		128	128
Zobowiązania krótkoterminowe, razem		22 701	27 327

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)		2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) w walucie polskiej		11 479	27 050
b) w walutach obcych (we walut i po przeliczeniu na zł)		11 222	277
b1. jednostka waluta tys. / USD		7	18
b2. jednostka waluta tys. / EUR		20	55
b3. pozostałe waluty w tys. zł		11 202	222
Zobowiązania krótkoterminowe, razem		22 701	27 327

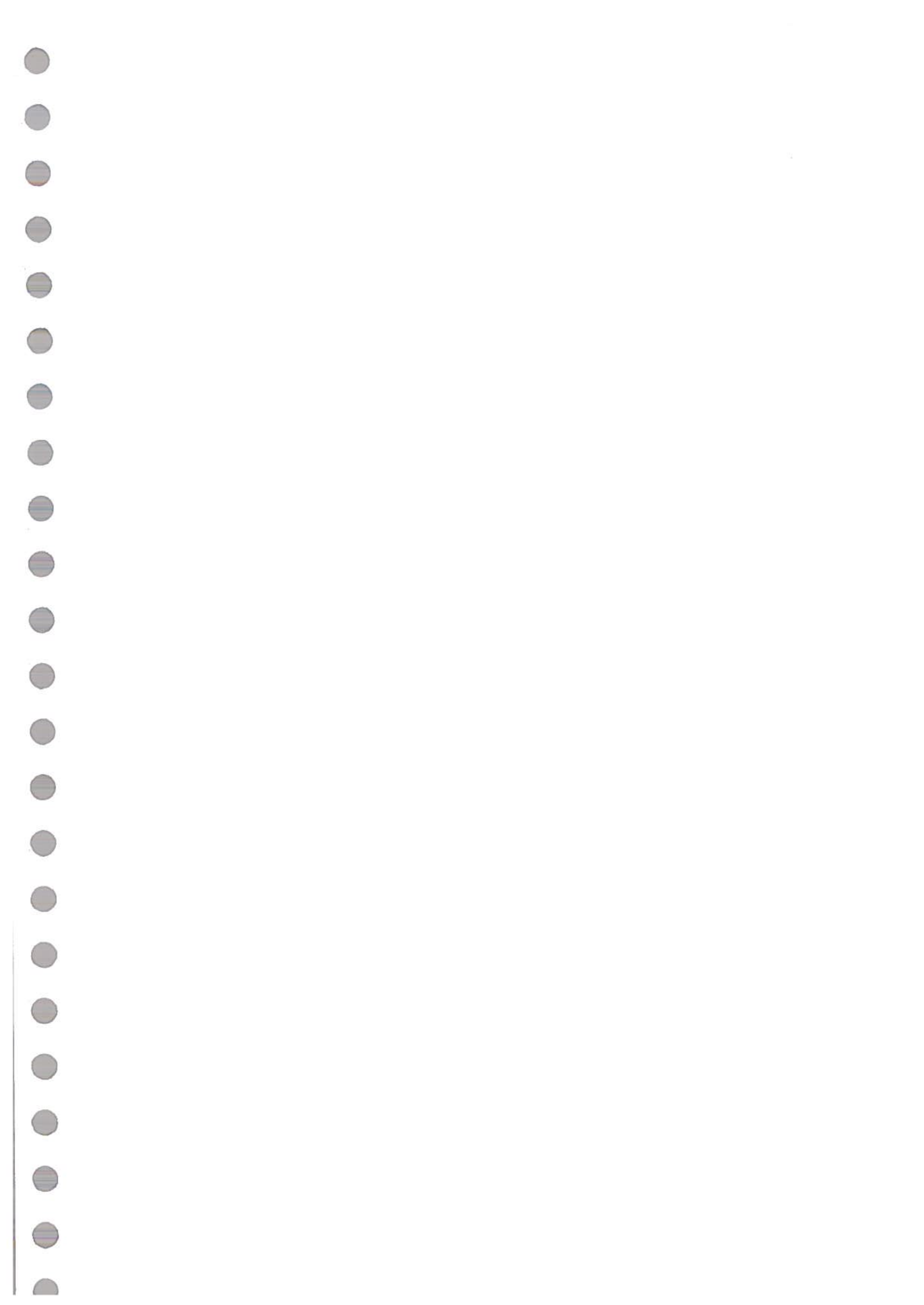
Nota 20 c.d.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW BANKOWYCH I POŻYCZEK - 31 GRUDNIA 2010

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy			Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		tys. zł	waluta (tys.)	waluta (tys.)	tys. zł	waluta (tys.)			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem:	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW BANKOWYCH I POŻYCZEK - 31 GRUDNIA 2009

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy			Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		tys. zł	waluta (tys.)	waluta (tys.)	tys. zł	waluta (tys.)			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem:	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Nota 21

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
Stan na początek okresu	-	-
a) zwiększenia	-	-
b) zmniejszenia	-	-
Stan ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-

INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	5 399	5 518
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	5 399	5 518
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	1 061	1 180
- rezerwa na wynagrodzenia	4 080	4 026
- koszty przyszłych okresów, niefakturowane	258	312
b) rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe	5 399	5 518

Nota 22

SPOSÓB OBLICZENIA WARTOŚCI KSIĘGOWEJ NA JEDNĄ AKCJĘ	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
I. Wartość księgowa	4 045 536	3 836 163
II. Liczba akcji na koniec okresu	219 372 990	219 372 990
III. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	18.44	17.49
IV. Rozwodniona liczba akcji	220 031 748	219 659 777
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	18.39	17.46

Nota 23

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH (Z TYTUŁU)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) otrzymanych gwarancji i poręczeń, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
b) pozostałe, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
Należności warunkowe od jednostek powiązanych, razem	-	-

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE NA RZECZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH (Z TYTUŁU)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	725 186	886 553
- jednostek zależnych	725 186	886 553
- jednostek współzależnych	-	-
- jednostek stowarzyszonych	-	-
- znaczącego inwestora	-	-
- jednostki dominującej	-	-
b) pozostałe, w tym na rzecz:	-	-
- jednostek zależnych	-	-
- jednostek współzależnych	-	-
- jednostek stowarzyszonych	-	-
- znaczącego inwestora	-	-
- jednostki dominującej	-	-
Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych, razem	725 186	886 553

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 24

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
- Przychody z tytułu refakturowanych kosztów usług	9 212	10 104
- w tym: od jednostek powiązanych	9 212	10 104
- Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	110	141
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- Przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami	10 096	7 780
- w tym: od jednostek powiązanych	10 096	7 780
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	19 418	18 025
- w tym: od jednostek powiązanych	19 308	17 884

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) kraj	18 272	16 504
- w tym: od jednostek powiązanych	18 162	16 363
b) eksport	1 146	1 521
- w tym: od jednostek powiązanych	1 146	1 521
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	19 418	18 025
- w tym: od jednostek powiązanych	19 308	17 884

Nota 25

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
-	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
-	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
-	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	-	-

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) kraj	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
b) eksport	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

Nota 26

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU		
2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni	
341	510	a) amortyzacja
13 826	285	b) zużycie materiałów i energii
60	27	c) usługi obce
34 243	22 583	d) podatki i opłaty
1 035	1 120	e) wynagrodzenia
3 627	4 174	f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia
53 467	45 972	g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)
-	-	Koszty według rodzaju, razem
-	-	Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych
-	-	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)
(1 057)	(825)	Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)
(44 344)	(33 951)	Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)
8 066	11 196	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów

Nota 27

INNE PRZYCHODY OPERACYJNE		
2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni	
-	-	a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)
-	-	- rezerwa na należności
708	308	b) pozostałe, w tym:
100	-	- odszkodowania otrzymane
119	261	- rozwiązane rezerwy
489	47	- przychody z tytułu likwidacji spółek zależnych
708	308	- pozostałe
		Inne przychody operacyjne, razem

Nota 28

INNE KOSZTY OPERACYJNE		
2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni	
-	-	a) utworzone rezerwy (z tytułu)
-	-	- rezerwa na ułupy
117	40	b) pozostałe, w tym:
-	10	- darowizny
-	-	- darowizny
117	30	- odszkodowania wypłacone
-	-	- pozostałe
117	40	Inne koszty operacyjne, razem

Nota 29

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU DYWIDEND I UDZIAŁÓW W ZYSKACH	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
b) od pozostałych jednostek	-	-
Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach	-	-

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) z tytułu udzielonych pożyczek	160 655	163 824
- od jednostek powiązanych, w tym:	160 655	163 824
- od jednostek zależnych	160 655	163 824
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek	-	-
b) pozostałe odsetki	5 150	11 347
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek, w tym:	5 150	11 347
- z tytułu transakcji finansowych	-	-
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	165 805	175 171

INNE PRZYCHODY FINANSOWE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) dodatnie różnice kursowe	-	11 997
- zrealizowane	-	11 997
- niezrealizowane	-	-
b) rozwiązane rezerwy	-	-
c) pozostałe, w tym:	58 948	8 330
- przychody z tytułu transakcji finansowych	58 948	8 330
- pozostałe przychody	-	-
Inne przychody finansowe, razem	58 948	20 327

Nota 30

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK		
2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni	
65 912	81 753	a) od kredytów i pożyczek
-	-	- dla jednostek powiązanych, w tym:
-	-	- dla jednostek zależnych
-	-	- dla jednostek współzależnych
-	-	- dla jednostek stowarzyszonych
-	-	- dla znaczącego inwestora
-	-	- dla jednostki dominującej
-	-	- dla innych jednostek
65 912	81 753	b) pozostałe odsetki
-	-	- dla jednostek powiązanych, w tym:
-	-	- dla jednostek zależnych
-	-	- dla jednostek współzależnych
-	-	- dla jednostek stowarzyszonych
-	-	- dla znaczącego inwestora
-	-	- dla jednostki dominującej
-	-	- dla innych jednostek
64 643	80 396	Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem

INNE KOSZTY FINANSOWE		
2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni	
25 590	-	a) ujemne różnice kursowe
10 438	-	- zrealizowane
15 152	-	- niezrealizowane
-	-	b) utworzone rezerwy
502	571	c) pozostałe, w tym:
435	495	- prowizja od dłużnych instrumentów finansowych
67	76	- prowizja bankowa
-	-	- koszty transakcji finansowych
26 092	571	Inne koszty finansowe, razem

Nota 31

ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW (AKCJI)		
2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni	
-	-	a) zysk ze sprzedaży udziałów i akcji
-	-	- w jednostkach zależnych
-	-	- w jednostkach współzależnych
-	-	- w jednostkach stowarzyszonych
-	-	b) strata ze sprzedaży udziałów i akcji
-	-	- w jednostkach zależnych
-	-	- w jednostkach współzależnych
-	-	- w jednostkach stowarzyszonych
-	-	- w pozostałych jednostkach
-	-	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów (akcji), razem

Nota 32

ZYSKI NADZWYCZAJNE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) losowe	-	-
b) pozostałe	-	-
Zyski nadzwyczajne, razem	-	-

Nota 33

STRATY NADZWYCZAJNE	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) losowe	-	-
b) pozostałe (wg tytułów)	-	-
Straty nadzwyczajne, razem	-	-

Nota 34

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
1. Zysk (Strata) brutto	99 291	85 495
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	(118 421)	59 055
2.1 Trwałe różnice pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania podatkiem dochodowym	25 097	19 375
- dodatkowe koszty wynagrodzeń	23 929	18 476
- koszt usług nie będących kosztem uzyskania przychodu	1 168	899
2.2 Przejściowe różnice pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania podatkiem dochodowym	(143 518)	39 680
- wycofanie rezerw	-	261
- dodatkowe koszty usług	-	-
- przychody finansowe netto	(143 518)	39 419
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(19 130)	144 550
3.1 Obniżenie podstawy opodatkowania z tytułu rozliczenia strat z lat ubiegłych	-	-
3.2 Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym po korekcie z tytułu obniżenia podstawy opodatkowania z tytułu rozliczenia strat z lat ubiegłych	(19 130)	144 550
4. Strata z lat ubiegłych	34 227	34 227
5. Dywidenda	(11 090)	-
6. Podatek dochodowy według stawki 19%	-	20 961
7. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	-	-
8. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	-	20 961
- wykazany w rachunku zysków i strat	-	20 961
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	11 228	26 032
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 34 c.d.

PODATEK DOCHODOWY ODRÓCZONY, WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT		
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	28 112	(12 064)
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu zmiany stawek podatkowych	-	-
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu zmniejszenia nieujętej straty podatkowej, ulgi	-	-
podatkowej lub różnicy przejściowej poprzedniego okresu	-	-
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu odpisania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub braku możliwości wykorzystania rezerwy na odroczonego podatek dochodowy	-	-
- inne składniki podatku odroczonego	28 112	(12 064)
Podatek dochodowy odroczonego razem		

ŁĄCZNA KWOTA PODATKU ODRÓCZONEGO		
- ujętego w kapitale własnym	(11 228)	(26 032)
- ujętego w wartości firmy lub ujemnej wartości firmy	-	-
2010 rok bieżący		
2009 rok poprzedni		

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT DOTYCZĄCY		
- działalności zamiejscowej	-	-
- wyniku na operacjach nadzwyczajnych	-	-
2010 rok bieżący		
2009 rok poprzedni		

Nota 35

POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA ZYSKU)		
(ZWIĘKSZENIA STRATY), Z TYTUŁU:		
- pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
- pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty), razem	-	-
2010 rok bieżący		
2009 rok poprzedni		

Nota 36

UDZIAŁ W ZYSKACH (STRATACH) NETTO JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI, W TYM:	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności, w tym:		
- odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych	202 546	(410 884)
- odpis ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-
- odpis różnicy w wycenie aktywów netto	202 546	(410 884)

Nota 37

ZYSK (STRATA) NETTO	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
a) zysk (strata) netto jednostki dominującej	273 725	(334 286)
b) zyski (straty) netto jednostek zależnych	-	-
c) zyski (straty) netto jednostek współzależnych	-	-
d) zyski (straty) netto jednostek stowarzyszonych	-	-
e) korekty konsolidacyjne	-	-
Zysk (strata) netto	273 725	(334 286)

- Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przed podziałem zysku za rok bieżący.

Nota 38

SPOSÓB OBLICZENIA ZYSKU NA JEDNĄ AKCJĘ	2010 rok bieżący	2009 rok poprzedni
I. Zysk netto do podziału na akcje zwykłe za 12 miesięcy	273 725	(334 286)
II. Liczba akcji na koniec okresu	219 372 990	219 372 990
III. Średnia ważona liczba akcji	219 372 990	219 372 990
IV. Średnia ważona rozwodniona liczba akcji	220 031 748	219 659 777
V. Zysk na jedną akcję	1,25	(1,52)
VI. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,24	(1,52)



KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO
00- 950 WARSZAWA PLAC POWSTAŃCÓW WARSZAWY 1
Raport roczny SA-R 2010

(rok bieżący)

(zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2009 r. - Dz. U. Nr 33, poz. 259)
(dla emitentów papierów wartościowych o działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej lub usługowej)
Za rok obrotowy obejmujący okres od 01.01.2010 do 31.12.2010
oraz za poprzedni rok obrotowy obejmujący okres od 01.01.2009 do 31.12.2009

21 marca 2011
(data przekazania)

GLOBE TRADE CENTRE SPÓŁKA AKCYJNA		
(pełna nazwa emitenta)		
GTC S.A. ----- (skrótowa nazwa emitenta) 02-672 ----- (kod pocztowy) WOŁOSKA..... ----- (ulica) (22) 60 60 700 ----- (telefon) 527-00-25-113 ----- (NIP)	BUDOWNICTWO ----- (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie) WARSZAWA ----- (miejscowość) 5 ----- (numer) GTC@GTC.COM.PL ----- (e-mail). WWW.GTC.COM.PL ----- (www)	(22) 60 60 410 ----- (fax) 012374369 ----- (REGON)

ERNST & YOUNG AUDIT Sp. z o.o.

(Podmiot uprawniony do badania)

Raport roczny zawiera :

- × Opinię i raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego
- × Pismo Prezesa Zarządu
- × Roczne sprawozdanie finansowe
 - × Wprowadzenie
 - × Bilans
 - × Rachunek zysków i strat
 - × Zestawienie zmian w kapitale własnym
 - × Rachunek przepływów pieniężnych
 - × Dodatkowe informacje i objaśnienia

× Sprawozdanie zarządu (sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej emitenta)

- ☐ Roczne sprawozdanie finansowe wg MSSF / US GAAP w przypadku emitenta będącego przedsiębiorstwem leasingowym wraz z
- ☐ Opinię o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym (§ 91.1 ww. rozporządzenia)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	Rok 2010	Rok 2009	Rok 2010	Rok 2009
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19.418	18.025	4.846	4.153
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(33.458)	(27.679)	(8.350)	(6.376)
III. Zysk (strata) brutto	99.291	85.495	24.780	19.696
IV. Zysk (strata) netto	273.725	(334.286)	68.314	(77.024)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(15.966)	(68.984)	(3.985)	(15.893)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	219.413	(194.049)	54.759	(44.705)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(64.970)	(35.273)	(16.215)	(8.126)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	138.477	(298.306)	34.560	(68.724)
IX. Aktywa razem	5.477.985	5.300.999	1.383.225	1.290.345
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1.432.449	1.464.836	361.702	356.564
XI. Zobowiązania długoterminowe	1.364.804	1.405.754	344.621	342.181
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	22.701	27.327	5.732	6.652
XIII. Kapitał własny	4.045.536	3.836.163	1.021.523	933.782
XIV. Kapitał zakładowy	21.937	21.937	5.539	5.340
XV. Liczba akcji (w szt.)	219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990
XVI. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1.25	(1.52)	0.31	(0.35)
XVII. Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1.24	(1.52)	0.31	(0.35)
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	18.44	17.49	4.66	4.26
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	18.39	17.46	4.64	4.25
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	-	-	-	-

Raport roczny powinien być przekazany do Komisji Nadzoru Finansowego,
Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA oraz Polskiej Agencji Prasowej zgodnie z przepisami prawa



WPROWADZENIE**1. Nazwa, siedziba, podstawowy przedmiot działalności Spółki 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.

Kapitał akcyjny Spółki na dzień przekształcenia wyniósł 100.000,00 złotych. Akcje Spółki zostały objęte przez :

Akcjonariusz	objęte akcje		sposób pokrycia akcji
	seria	ilość	
GTC International B.V.(poprzednio Nobelgo B.V., Holandia („Nobelgo”))	A	700	wkład pieniężny
	A	24	w zamian za 48 udziałów w przekształconej spółce
Beleggingsmaatschappij Adria B.V., Holandia („Adria”)	A	140	wkład pieniężny
	A	26	w zamian za 52 udziały w przekształconej spółce
Eytan Sp. z o.o. („Eytan”)			
Bank Handlowy w Warszawie S.A. (poprzednio Citibank (Poland) S.A., „Citibank”)	B	110	wkład pieniężny

Zgodnie z wpisem z KRS Spółki przedmiotem działalności Spółki jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20 Z)
- Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.11 Z)
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10 Z)
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomości (PKD 70.31 Z)
- Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (PKD 70.32 Z)
- Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 74.14.A)
- Pośrednictwo finansowe pozostałe, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 65.23.Z)
- Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej nie sklasyfikowana (PKD 91.33 Z)
- Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (45.21.A)
- Działalność pomocnicza finansowa, gdzie indziej niesklasyfikowana (67.13.Z)
- Działalność holdingów (74.15.Z)
- Działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego (74.20.A)
- Działalność komercyjna pozostała, gdzie indziej niesklasyfikowana (74.87.B)

Sądem właściwym jest Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie.

Sektor według klasyfikacji Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie - „Budownictwo”.



2. Czas trwania Spółki

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku.

4. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu oraz Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2010 wchodził:

Członek Zarządu	Piotr Kroenke
Członek Zarządu	Erez Boniel
Członek Zarządu	Mariusz Kozłowski
Członek Zarządu	Hagai Harel
Członek Zarządu	Witold Zatoński

Dnia 9 listopada 2010 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę powołującą Pana Jacka Wachowicza na stanowisko Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 11 stycznia 2011 roku.

Dnia 14 marca 2011 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę powołującą Pana Yovava Carmi na stanowisko Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 14 marca 2011 roku.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2010 roku był następujący:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Eli Alroy
Członek Rady Nadzorczej	Walter van Damme
Członek Rady Nadzorczej	Mariusz Grendowicz
Członek Rady Nadzorczej	David Brush
Członek Rady Nadzorczej	Yosef Grunfeld
Członek Rady Nadzorczej	Alain Ickovics
Członek Rady Nadzorczej	Henry Marcel Philippe Alster
Członek Rady Nadzorczej	Jan Slootweg
Członek Rady Nadzorczej	Alon Ytzhak Shlank
Członek Rady Nadzorczej	Artur Kucharski

5. Informacje o Spółce

Spółka jest jednostką dominującą („Jednostka Dominująca”) Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre („Grupa”) i sporządza odrębne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zgodnie z MSSF.

6. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone zostało przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę, w okresie najbliższych co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenia kontynuowania działalności przez Spółkę na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.



7. Połączenie spółek

W okresie 12 miesięcy roku 2010 nie było połączenia spółki z żadnym innym przedsiębiorstwem

8. Format oraz ogólne zasady sporządzania bilansu, rachunku zysków i strat oraz sprawozdania o przepływie środków pieniężnych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. nr 152 z 2009 roku) zwana dalej „Ustawą o Rachunkowości”, a także przepisów wydanych na jej podstawie oraz Rozporządzenia Rady Ministrów 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 nie będącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33, poz. 259 - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

Niniejsze sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku.

Wszystkie kwoty przedstawione w sprawozdaniu finansowym są wykazane w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej.

9. Korekty wynikające z opinii podmiotów uprawnionych do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego

Opinie podmiotów uprawnionych do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za lata prezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie zawierały zastrzeżeń, wobec czego dane finansowe nie podlegały korektom wynikającym z takich zastrzeżeń.

10. Podstawowe zasady i metody rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów, przychodów i kosztów oraz ustalenia 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.

Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy. Ostatnie przeszacowanie miało miejsce w dniu 1 stycznia 1995 roku. Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka nie posiada środków trwałych, które podlegały przeszacowaniu.

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

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

Spółka stosuje następujące stawki amortyzacji środków trwałych:

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

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji jest zgodny z 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.

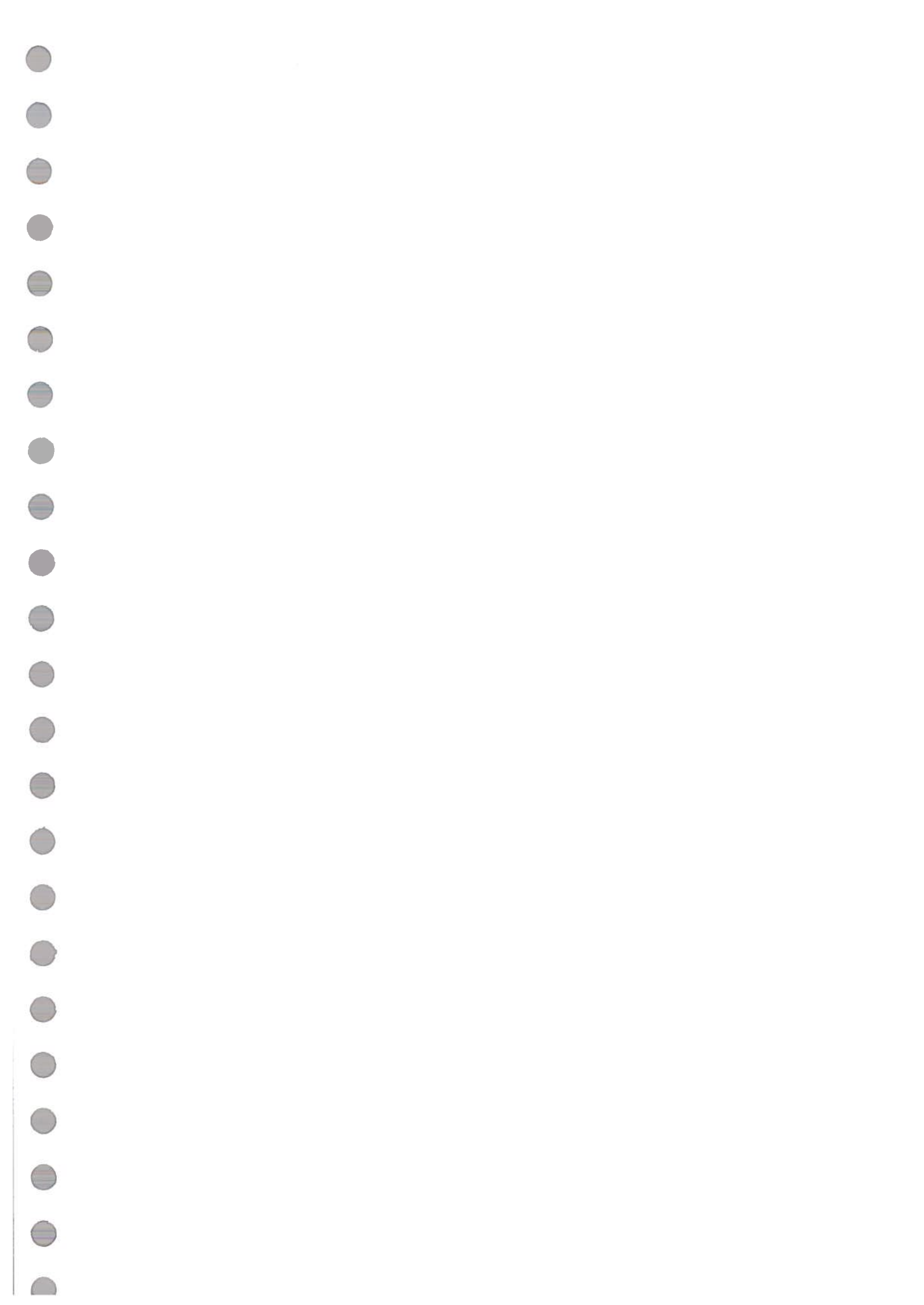
Składniki majątkowe o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz składniki majątkowe o wartości początkowej nie przekraczającej 3,5 tysiąca złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania ich do użytkowania.

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 ich wartości rynkowej w zależności od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje .

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

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

g) Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

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

h) Kapitał podstawowy

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

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



i) Rezerwy

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

j) Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

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

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

- 1) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,



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

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

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

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

l) Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty.

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny:

	31 grudnia 2010 roku	31 grudnia 2009 roku
EUR	3,9603	4,1082



n) Uznawanie przychodów

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.

- Dotacje i subwencje

Dotacje i subwencje są ujmowane według wartości godziwej w sytuacji, gdy istnieje wystarczająca pewność, iż dotacja zostanie otrzymana oraz spełnione zostaną wszystkie warunki związane z uzyskaniem dotacji. Jeżeli dotacja lub subwencja dotyczy pozycji kosztowej, wówczas jest ona odraczana w bilansie i systematycznie ujmowana w pozycji przychodów w sposób zapewniający współmierność z kosztami, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.

Jeżeli dotacja lub subwencja ma na celu sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środka trwałego, wówczas jest ona odraczana w bilansie i uznawana jako przychód przez okres amortyzacji środka trwałego.

- Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. (z późniejszymi zmianami) o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych stanowi, że zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający co najmniej 20 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty. Spółka tworzy taki fundusz i dokonuje okresowych odpisów w kwotach wynikających z ustawy. Przychodami funduszu są ponadto m.in. przychody z tytułu sprzedaży, dzierżawy i likwidacji środków trwałych służących działalności socjalnej, w części nie przeznaczonej na utrzymanie lub odtworzenie majątku socjalnego. Celem Funduszu jest subwencjonowanie utrzymania majątku socjalnego Spółki i finansowanie działalności socjalnej. Saldo bilansowe Funduszu to zakumulowane przychody Funduszu pomniejszone o nie podlegające zwrotowi wydatki z Funduszu.

Spółka wykazuje w bilansie oddzielnie saldo Funduszu i aktywa oraz zobowiązania Funduszu



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 rozszacowywane 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.

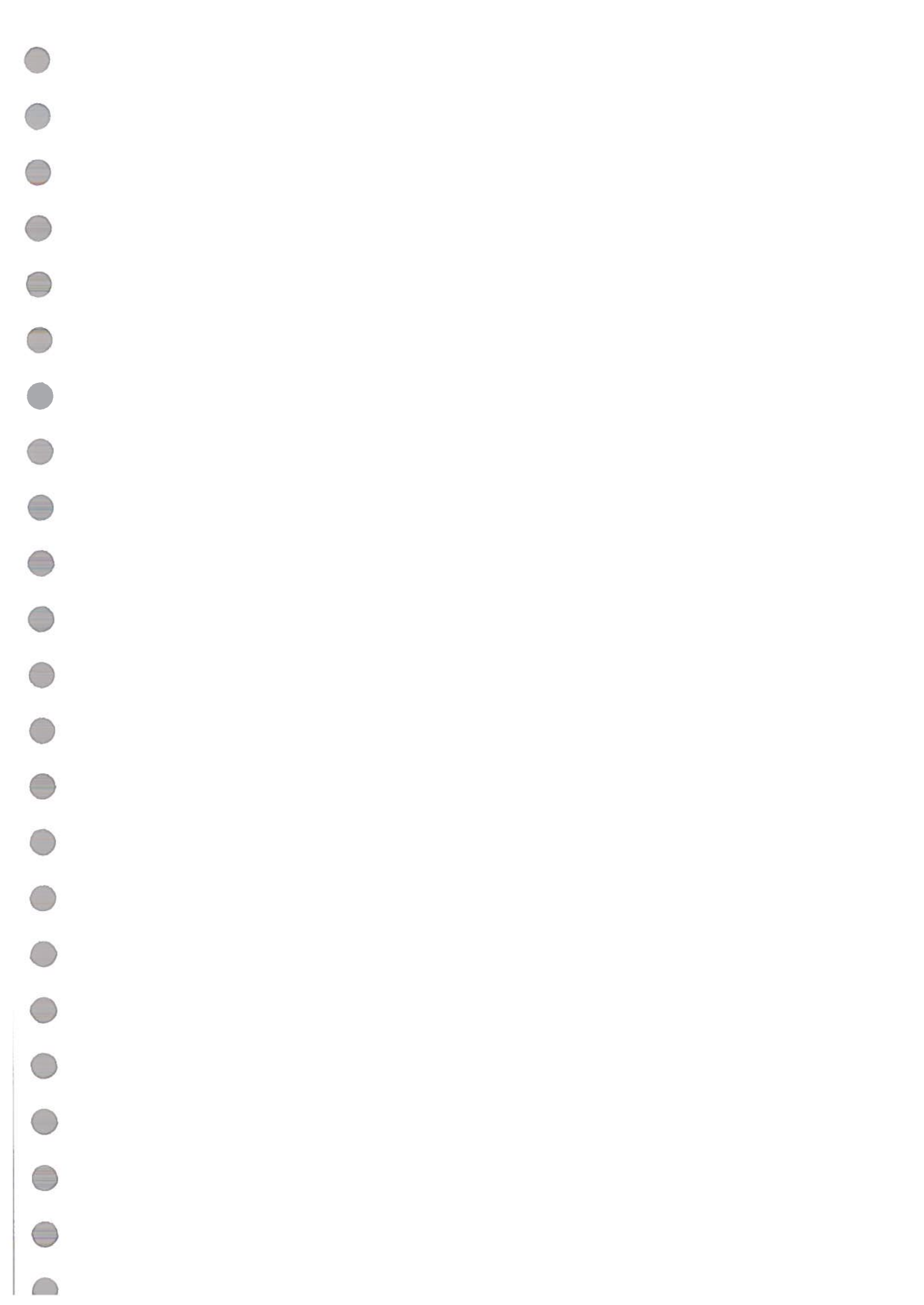
Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów 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) Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy

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



r) 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).

s) 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.

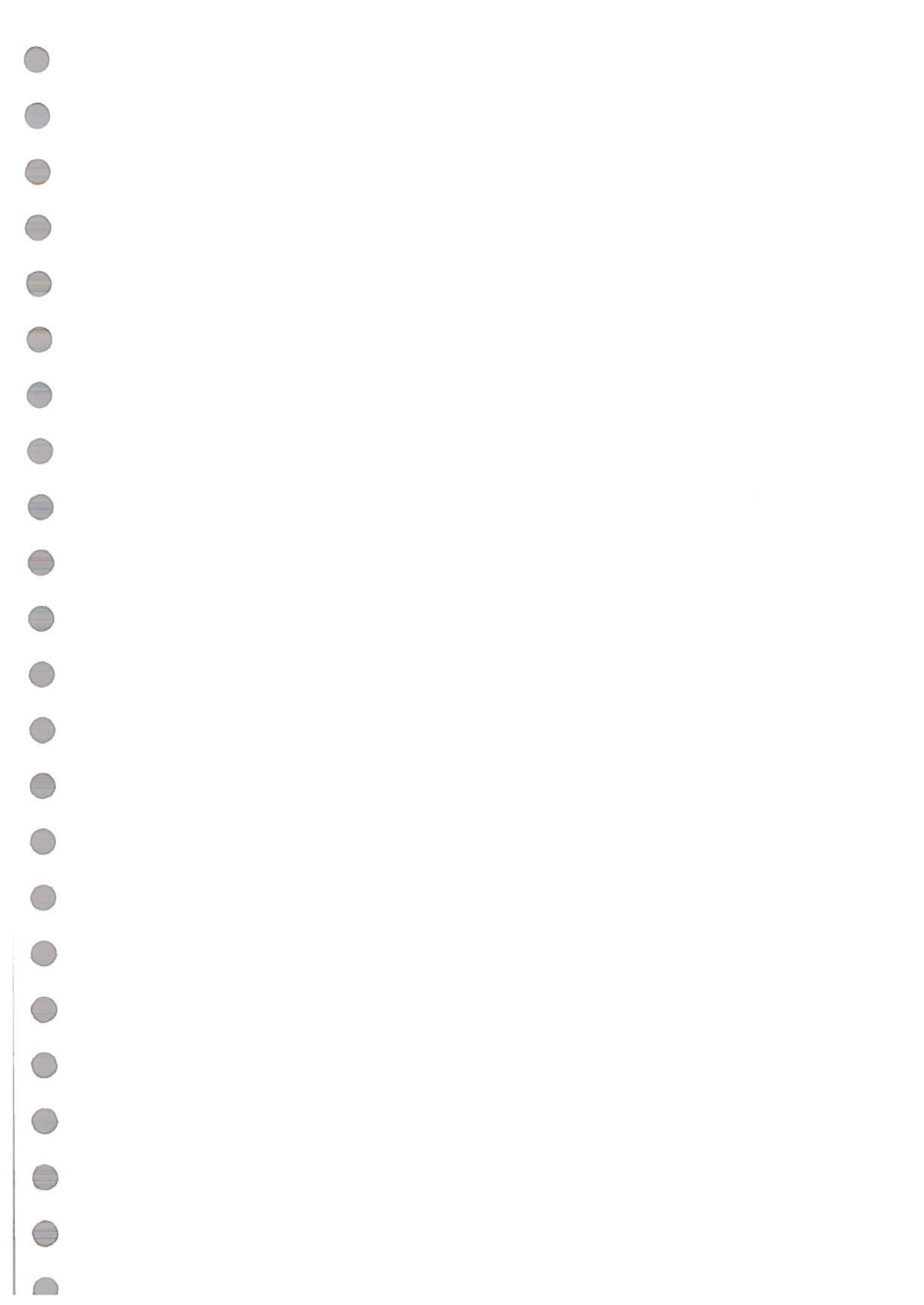


11. Pozycje sprawozdania finansowego i porównywalne dane finansowe przeliczone na EURO

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP ogłoszonego na 31 grudnia 2010 roku – 3,9603 złotych / EURO
- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP ogłoszonego na 31 grudnia 2009 roku – 4,1082 złotych / EURO
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy roku 2010 według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2010 do 31 grudnia 2010 roku – 4,0069 złotych / EURO
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy roku 2009 roku według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2009 do 31 grudnia 2009 roku – 4,3406 złotych / EURO
- najwyższy średni kurs EURO obowiązujący w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku – wynosił – 4,8999 złotych / EURO
- najwyższy średni kurs EURO w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku wynosił – 4,1770 złotych / EURO
- najniższy średni kurs EURO obowiązujący w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku – wynosił – 3,8356 złotych / EURO
- najniższy średni kurs EURO w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku wynosił – 3,9170 złotych / EURO

WYBRANE DANE FINANSOWE		Rok 2010		Rok 2009	
Kurs Euro średni w okresie		4,0069		4,3406	
		Rok 2010		Rok 2009	
		tys. zł	tys. EURO	tys. zł	tys. EURO
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		19.418	4.846	18.025	4.153
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		(33.458)	(8.350)	(27.679)	(6.376)
Zysk (strata) brutto		99.291	24.780	85.495	19.696
Zysk (strata) netto		273.725	68.314	(334.286)	(77.024)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(15.966)	(3.985)	(68.984)	(15.893)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		219.413	54.759	(194.049)	(44.705)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(64.970)	(16.215)	(35.273)	(8.126)
Przepływy pieniężne netto		138.477	34.560	(298.306)	(68.724)
Zysk (strata) za rok na jedną akcję zwykłą		1,25	0,31	(1,52)	(0,35)
Rozwodniony zysk (strata) za rok na jedną akcję zwykłą		1,24	0,31	(1,52)	(0,35)



WYBRANE DANE FINANSOWE		31.12.2010		31.12.2009	
Kurs Euro na koniec okresu		3,9603		4,1082	
		31.12.2010		31.12.2009	
		tys. zł	EURO	tys. zł	EURO
Aktywa		5.477.985	1.383.225	5.300.999	1.290.345
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		1.432.449	361.702	1.464.836	356.564
Zobowiązania długoterminowe		1.364.804	344.621	1.405.754	342.182
Zobowiązania krótkoterminowe		22.701	5.732	27.327	6.652
Kapitał własny		4.045.536	1.021.523	3.836.163	933.781
Kapitał zakładowy		21.937	5.539	21.937	5.258
Liczba akcji		219.372.990	219.372.990	219.372.990	219.372.990
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EURO)		18,44	4,66	17,49	4,26
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/ EURO)		18,39	4,64	17,46	4,25



12. Sprawozdania finansowe według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Spółka prowadzi swoje księgi zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, z późniejszymi zmianami („Polskie Standardy Rachunkowości”, „PSR”).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone przez Spółkę zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE, zawiera korekty, które nie zostały ujęte w statutowych księgach spółek Grupy, tak aby przedstawić te sprawozdanie zgodnie z MSSF

Zgodnie z MSSF Spółka sporządza jedynie skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W związku z tym Spółka na podstawie:

- rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. nr 33 poz. 259) oraz
- § 7 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. nr 209, poz. 1743),

we wstępie do jednostkowego sprawozdania finansowego, powinna zidentyfikować i opisać obszary faktycznie występujących różnic pomiędzy Polskimi Standardami Rachunkowości („PSR”) i MSSF, właściwe dla danej spółki i jej działalności. Poniżej zostały zamieszczone szczegółowe informacje dotyczące wyżej wymienionych różnic.

a Waluta sprawozdań finansowych

Zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości (PSR) walutą, w jakiej sporządzane są sprawozdania finansowe jest złoty.

Dnia 1 stycznia 2007 roku Spółka przyjęła euro jako walutę funkcjonalną.

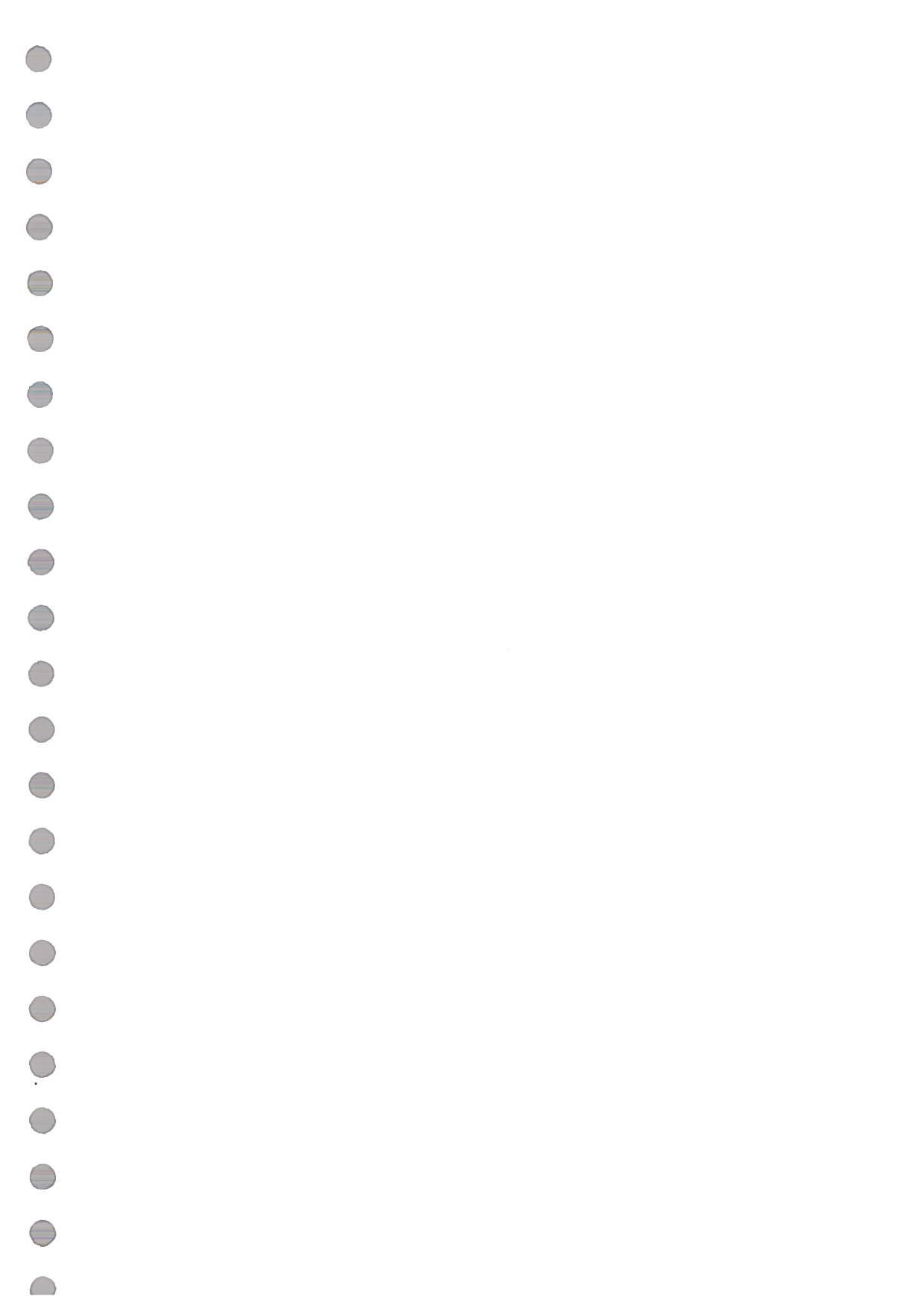
Jednakże walutą sprawozdawczą Spółki dla celów skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty.

Rezultatem stosowania różnej waluty funkcjonalnej i waluty sprawozdawczej dla sporządzenia sprawozdań finansowych według MSSF i PSR są następujące korekty:

- Różnice kursowe odnotowane w rachunku zysków i strat w sprawozdaniach finansowych według PSR sporządzonych w złotych nie ujęte w sprawozdaniach finansowych według MSSF sporządzonych w euro,
- Skumulowana różnica z przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i pasywów oraz poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat oraz kapitałów z PLN na Euro zgodnie z zasadami określonymi w MSR 21. Wykazane łącznie w uzgodnieniu wyniku netto w pozycji „efekt sporządzenia sprawozdań w różnej walucie sprawozdawczej”.

b Wycena jednostek podporządkowanych

Zgodnie z PSR udziały w jednostkach podporządkowanych wycenione są metodą praw własności, natomiast zgodnie z MSSF udziały w jednostkach podporządkowanych wyceniane są według ceny nabycia. W związku z powyższym w rachunku zysków i strat zgodnie z PSR Spółka ujmuje zysk/(stratę) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności, który nie jest ujęty w rachunku zysków i strat według MSSF.



c Zakres sprawozdania finansowego

Pozycje sprawozdania finansowego sporządzane według zasad PSR oraz MSSF mogą się różnić w istotnym stopniu. Zakres ujawnień w sprawozdaniu finansowym zgodnie z wymogami PSR jest różny od zakresu przewidzianego wymogami MSSF.



39 Noty objaśniające do rachunku przepływu środków pieniężnych

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

a) Podział działalności Spółki w rachunku przepływu środków pieniężnych

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

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

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

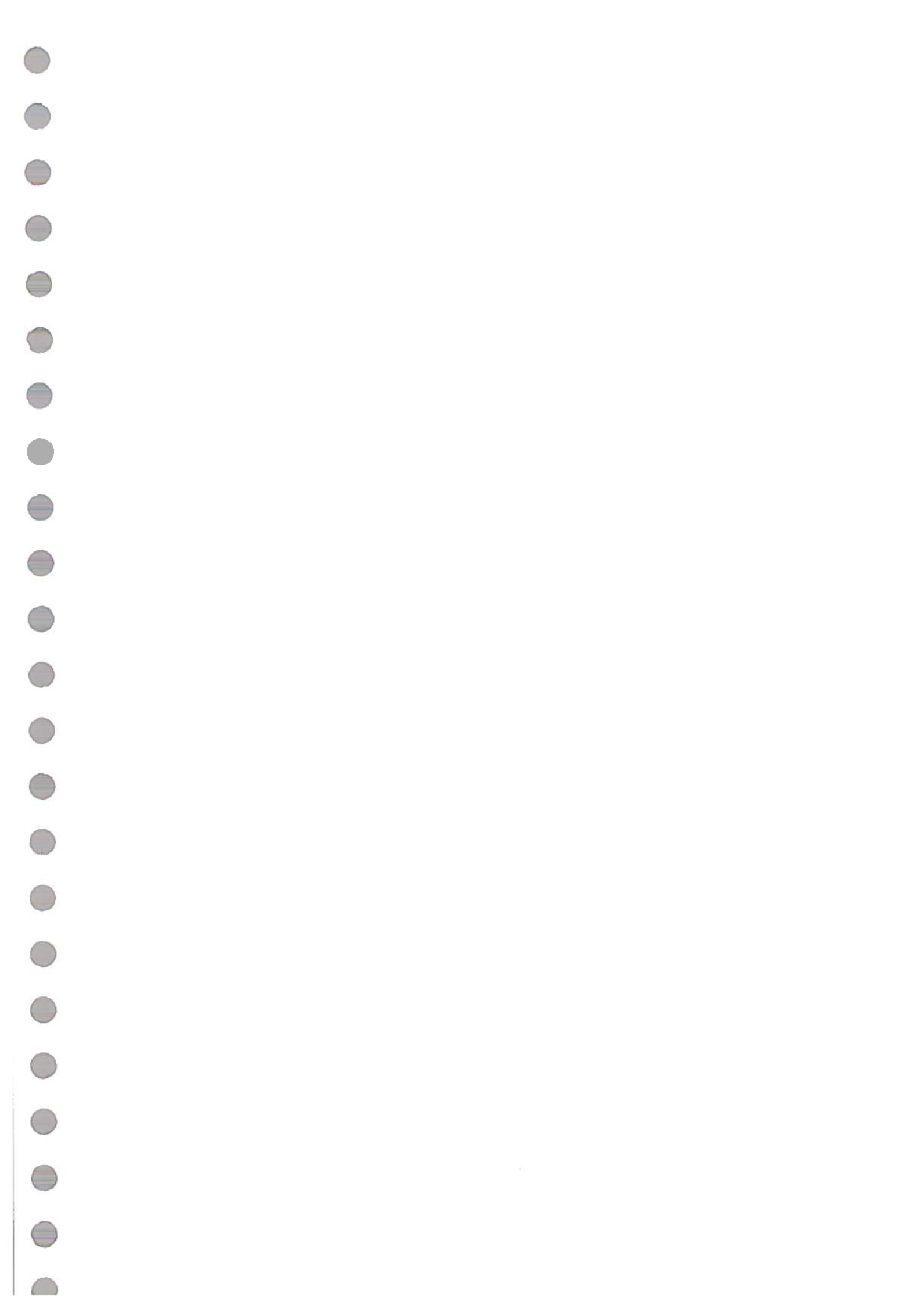
Zobowiązania:	31.12.2010	31.12.2009
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	(45.576)	(286.245)
Zmiana stanu zobowiązań długoterminowych z transakcji finansowych	42.417	248.972
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z transakcji finansowych	(464)	(51.524)
Pozostałe zmiany	(152)	318
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływu środków pieniężnych	(3.775)	(88.479)

Rozliczenia międzyokresowe:	31.12.2010	31.12.2009
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych krótkoterminowych	(46)	(3.096)
Zmiana na aktywie z tytułu podatku odroczonego	-	-
Zmiana na rezerwie z tytułu podatku odroczonego	-	(23.214)
Podatek odroczonego ujęty w kapitałach	-	11.150
Poniesione wydatki na nowe inwestycje	96	(396)
Odroczone koszty finansowe	(341)	4.421
Pozostałe zmiany	198	1.997
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływu środków pieniężnych	(93)	(9.138)

40 Podział zysku / pokrycie straty Spółki

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 17 marca 2010 roku podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2009. Zgodnie z podjętą uchwałą, strata w kwocie 334.286 tysięcy złotych została pokryta z kapitału zapasowego Spółki.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała wypłaty dywidendy



DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Instrumenty finansowe

a) Transakcje typu CIRS

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

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

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

Po zakończeniu oferty, Spółka przekonwertowała otrzymaną gotówkę na Euro oraz zabezpieczyła powstałe zobowiązanie zawierając walutową EUR-PLN transakcję swap na stopę procentową, w efekcie otrzymując zobowiązanie oprocentowane stałą stopą w wysokości 6,63% p.a.. na dzień 31 grudnia 2010 roku płatności 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 2010 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 2010 roku pożyczki udzielone przez Spółkę nie były zabezpieczone na majątku jednostek zależnych.

Poniżej przedstawiono stan udzielonych pożyczek odpowiednio na 31 grudnia 2010 i 31 grudnia 2009 roku.

Aktywa finansowe	31.12.2010	31.12.2009
Stan na początek okresu	3.113.695	2.902.639
- zwiększenia	513.339	756.838
- udzielone pożyczki	352.684	592.975
- naliczone odsetki	160.655	163.863
- różnice kursowe	-	-
- zmniejszenia	(282.781)	(545.782)
- spłacone odsetki	(33.100)	(129.307)
- różnice kursowe	(82.770)	(62.488)
- spłaty udzielonych pożyczek	(166.911)	(353.987)
Stan na koniec okresu	3.344.253	3.113.695

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).

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. Spółka nie spodziewa się sytuacji, w której jeden z jej klientów nie wywiązałby się ze swoich zobowiązań. W stosunku do żadnego z klientów Spółki nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego.

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 2010 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2010 roku	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2009 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2009 roku
Bilans otwarcia	-	205.735	-	306.097
- zwiększenia, w tym:	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	-	-	-	-
- zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-
- sprzedaż akcji	-	-	-	-
- aktualizacja wartości	-	38.766	-	100.362
Bilans zamknięcia na dzień odpowiednio 31 grudnia 2010 i 31 grudnia 2009 roku	-	166.969	-	205.735
Ujęcie bilansowe	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-	-	-
- w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu transakcji finansowych	-	166.969	-	205.735

d) **Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych**

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



e) Informacje na temat obciążenia ryzykiem stopy procentowej

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

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

f) Koszty finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia roku 2010 roku oraz porównywalnych danych finansowych za rok kończący się 31 grudnia 2009 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z zobowiązań finansowych.

Dane za rok 2010	Odsetki	Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności				Odsetki razem
	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3 - 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Pozostałe odsetki	137	-	-	-	-	137
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	65.775	-	-	-	-	65.775
Dane za rok 2009						
Pozostałe odsetki	19	-	1	-	-	19
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	80.596	1.138	-	-	-	81.734

Na dzień 31 grudnia 2010 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 495 tys. złotych

Na dzień 31 grudnia 2009 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 496 tys. złotych.

g) Przychody finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2010 roku oraz 31 grudnia 2009 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z przychodów finansowych:

Dane za rok 2010	Odsetki	Odsetki naliczone niezrealizowane				Odsetki razem
	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	19.856	-	-	140.799	140.799	160.655
Pozostałe odsetki	4.965	185	-	-	-	5.150
Dane za rok 2009						
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	52.829	-	-	115.228	115.228	168.057
Pozostałe odsetki	7.114	-	-	-	-	7.114



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	
	31.12.2010	31.12.2009
Udzielone gwarancje i poręczenia na rzecz, w tym:	725.186	886.553
Jednostkom zależnym objętym konsolidacją	725.186	886.553
Jednostkom stowarzyszonym objętym konsolidacją	-	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
w tym sprawy sądowe:	-	-
Razem	725.186	886.553

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

3. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 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 2010 roku oraz 31 grudnia 2009 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 2010 roku do 31 grudnia 2010 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 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2009 do 31 grudnia 2009 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 2010 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku poprzez jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone Spółka posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z kontraktów dotyczących przyszłych budów w wysokości odpowiednio 499 milionów zł (126 milionów euro) oraz 760 milionów zł (185 milionów euro).

Poprzez jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone Spółka planuje w 2011 ponieść nakłady inwestycyjne w wysokości 267 mln Euro. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2009 nakłady te wyniosły 165 mln Euro.



8. Informacje o Grupie Kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi

8.1. Informacje o transakcjach Spółki

W roku 2010 oraz w roku 2009, za które sporządzono bieżące sprawozdanie finansowe pomiędzy Spółką oraz podmiotami zależnymi wystąpiły transakcje polegające na przeniesieniu praw i zobowiązań opisane w nocy 12.

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

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku zarówno Spółka jak i żadna ze spółek zależnych nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi, na warunkach innych aniżeli rynkowe

8.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi oraz zależnymi objętymi konsolidacją

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

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązanymi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2010 roku.

	GTC Real Estate Holding B.V.	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	104	-	104
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	350	159	509
Sprzedaż	16	18.763	529	19.308
Odsetki – koszty finansowe	-	1.269	-	1.269
Dywidenda	-	413.205	-	413.205
Odsetki – przychody finansowe	-	156.273	4.382	160.655
	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	1	4.464	-	4.465
Pożyczki udzielone	-	3.229.760	114.493	3.344.253
Pożyczki otrzymane	-	44.070	-	44.070

*) Wartość pożyczek udzielonych członkom zarządu na dzień 31 grudnia 2010 roku wyniosła 198 tys. złotych.

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązanymi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2009 roku.

	GTC Real Estate Holding B.V.	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	119	-	119
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	757	277	1.034
Sprzedaż	14	17.155	715	17.884
Odsetki – koszty finansowe	-	1.357	-	1.357
Dywidenda	-	13.300	15.000	28.300
Odsetki – przychody finansowe	-	158.348	5.476	163.824
	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	13	3.663	7	3.683
Pożyczki udzielone	-	2.995.145	118.550	3.113.695
Pożyczki otrzymane	-	44.412	20.241	64.653

*) Wartość pożyczek udzielonych członkom zarządu na dzień 31 grudnia 2009 roku wyniosła 205 tys. złotych.



(a) Podmioty zależne

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

	GTC Konstancja	GTC Wrocław Office	CH Galeria Wilanów	GTC Galeria CTWA
Zakupy	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-
Sprzedaż	1.534	-	147	3.319
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	2.699	3.870	82	8.120
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	414	-	175	596
Pożyczki udzielone	47.294	68.048	4.042	115.502

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	GTC Topaz Office	Cyryl
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	699	742	1.018	736	1360
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Dywidenda	-	-	-	43.228	-
Odsetki – przychody finansowe	1.010	2.957	1.408	659	3.421
Należności z wyjątkiem pożyczek	126	180	210	167	310
Pożyczki udzielone	12.841	45.688	24.431	10.181	58.309

	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz	Byrant	Globis Wrocław	Diego
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	-
Sprzedaż	441	2.575	-	535	1.140
Odsetki – koszty finansowe	-	1.269	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	5.050	-	1.709
Dywidenda	22.000	14.000	-	4.500	-
Pożyczki otrzymane	-	44.070	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	109	513	-	112	106
Pożyczki udzielone	-	-	84.965	-	17.623

	Lighthouse	Rodamco CHI	GTC Satellite	GTC Sonata	GTC Nefryt
Zakupy	-	-	104	-	-
Sprzedaż	254	-	990	1	1.321
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	348	-	2.858	2.760	-
Dywidenda	-	288.011	-	-	30.375
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	284	1	358
Pożyczki udzielone	8.607	-	54.591	50.840	-



	GTC Com1	GTC Com3	GTC Com4	GTC Com5	Epsilon Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	137	213	-
Sprzedaż	7	1.595	2	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	120	5.099	1.721	2.595	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	60	255	-	-	1
Pożyczki udzielone	2.115	86.067	32.280	46.143	-

	GTC Rosja	Alfa Development	Sigma Development	Omega Development	Omikron Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	4.537	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	1
Pożyczki udzielone	136.183	-	-	-	-

	CID Holding	GTC Vokovice	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Holesovice
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	275	6	188	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	2.992	984	3.460	19.582	58
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	173	-
Pożyczki udzielone	78.878	26.279	57.683	465.166	365

	GTC Slovakia	GTC Hungary	GTC Croatia	GTC Romania	GTC Serbia
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	21	-
Sprzedaż	7	34	28	164	174
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	7.220	19.818	11.652	31.020	12.846
Dywidendy	-	-	-	11.091	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	43	222	48
Pożyczki udzielone	174.310	464.064	254.659	630.908	285.824



Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym 2009 oraz stan rozrachunków na dzień bilansowy 31 grudnia 2009 roku były następujące:

	GTC Konstancja	GTC Wrocław Office	GTC Galeria CTWA		
Zakupy	-	-	-		
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	152	-		
Sprzedaż	1.398	83	2.827		
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-		
Odsetki – przychody finansowe	3.042	4.014	10.561		
Pożyczki otrzymane	-	-	-		
Należności z wyjątkiem pożyczek	167	-	482		
Pożyczki udzielone	38.595	59.279	137.381		

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	GTC Topaz Office	Cyryl
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	1.122	704	1.210	423	930
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Dywidenda	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	1.641	3.464	1.238	789	3.697
Należności z wyjątkiem pożyczek	139	73	182	41	944
Pożyczki udzielone	14.830	42.731	23.023	9.522	54.888

	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz	Byrant	Globis Wrocław	Diego
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	232	-	-
Sprzedaż	457	2.298	12	702	1.214
Odsetki – koszty finansowe	-	1.357	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	5.488	93	1.551
Dywidenda	13.300	-	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	44.412	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	44	203	-	56	156
Pożyczki udzielone	-	-	79.916	-	32.207

	Lighthouse	Rodamco CH1	GTC Satellite	GTC Sonata	GTC Nefryt
Zakupy	-	-	119	-	-
Sprzedaż	-	126	905	9	677
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	362	-	4.276	2.955	165
Dywidenda	-	15.000	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	2	80	-	69
Pożyczki udzielone	8.282	-	35.709	47.080	-



	GTC Com1	GTC Com3	GTC Com4	GTC Com5	Epsilon Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	139	213	-
Sprzedaż	75	1.295	14	8	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	131	5.508	1.877	2.800	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	92	222	-	-	-
Pożyczki udzielone	1.995	80.968	30.560	43.548	-

	GTC Rosja	Alfa Development	Sigma Development	Omega Development	Omikron Development
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	5.887	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	1
Pożyczki udzielone	134.318	-	-	-	-

	CID Holding	GTC Vokovice	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Holesovice
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	304	8	136	285
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	3.705	1.138	2.861	16.951	271
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	189	5
Pożyczki udzielone	78.454	26.247	50.749	373.858	5.196

	GTC Slovakia	GTC Hungary	GTC Croatia	GTC Romania	GTC Serbia
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	21	-
Sprzedaż	9	49	18	389	183
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	7.236	21.399	9.306	27.942	13.476
Należności z wyjątkiem pożyczek	16	3	1	428	75
Pożyczki udzielone	153.046	429.667	218.144	638.053	265.078



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

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku Spółka nie zawarła żadnych umów, które nie zostały uwzględnione w bilansie.

10. Informacje o przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 oraz od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 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 2010	rok 2009
Księgowość i finanse	13	13
Administracja i zarządzanie	14	13
Dział inżynierski	7	7
Marketing i Dział prawny	14	14
Razem	48	47

Zatrudnienie w grupach zawodowych na koniec odpowiednio roku 2010 i 2009 kształtowało się następująco:

Grupa zatrudnionych	rok 2010	rok 2009
Księgowość i finanse	13	13
Administracja i zarządzanie	14	15
Dział inżynierski	7	7
Marketing i Dział prawny	15	14
Razem	49	49

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).

Rozliczenie akcji fantomowych (środki pieniężne lub instrumenty kapitałowe) uzależnione jest od decyzji Rady Nadzorczej Spółki.

Zmiany w liczbie akcji fantomowych w okresach zakończonych 31 grudnia 2010 roku oraz 31 grudnia 2009 roku kształtowały się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2010	Rok zakończony 31 grudnia 2009
Stan na 1 stycznia	3.700.000	3.700.000
Wykonane w ciągu roku	(198.000)	-
Przyznane w ciągu roku	7.500.000	-
Stan na 31 grudnia	11.002.000	3.700.000



Program 1- Na 31 grudnia 2010 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Data przyznania praw (*)	Termin wykonania	Cena wykonania (PLN/akcja)		Ilość razem
		18.15	22.50	
17/03/2009	31/12/2012	1.200.000	700.000	1.900.000
17/03/2009	31/12/2014	225.000	225.000	450.000
05/01/2009	31/12/2015	1.152.000	-	1.152.000
Razem		2.577.000	925.000	3.502.000

(*) Pierwotna data przyznania praw to rok 2007, lecz w roku 2009 dokonano zmian w programie.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku 2.292.000 akcji fantomowych zostało nabytych. Pozostałe akcje fantomowe pozostały zablokowane.

Zablokowane akcje fantomowe mogą zostać wykorzystane w kolejnych latach, jak zaprezentowano w tabeli poniżej, pod warunkiem że członkowie kluczowej kadry kierowniczej będą kontynuowali świadczenie usług na rzecz Spółki przez okres nabywania praw:

Cena wykonania	
Rok	18,15
2011	490.000
2012	240.000
2013	240.000
2014	240.000
Razem	1.210.000

Akcje fantomowe zaprezentowane w tabeli powyżej zostały ujęte przy założeniu, że zostaną rozliczone w instrumentach kapitałowych. Spółka przewiduje, że rozliczenie Programu 1 w instrumentach kapitałowych jest bardziej prawdopodobne.

W sierpniu 2010 roku Spółka podpisała porozumienie z jednym z przedstawicieli kluczowej kadry kierowniczej, który dokonał wykonania swoich akcji fantomowych. Zgodnie z zawartym porozumieniem 198.000 akcji zostanie rozliczonych w środkach pieniężnych. Płatność została dokonana w styczniu 2011 roku.

Spółka szacuje, że jednorazowy przypadek rozliczenia wykonanych akcji w środkach pieniężnych nie zmienia kwalifikacji całego programu na program płatności w formie akcji własnych rozliczanych w środkach pieniężnych. W związku z tym pozostałe akcje fantomowe (przedstawione w powyższej tabeli) zostały odpowiednio ujęte przy założeniu, że zostaną one rozliczone w instrumentach kapitałowych.

Spółka wykorzystuje model Whaley do kalkulacji wartości opcji na dzień przyznania. Przy wycenie Spółka stosuje półroczny okres zmienności (ang: volatility). Na dzień przyznania średnia wartość godziwa opcji wynosiła 4,40 euro za opcję (18,07 zł).

Program 2 - Na 31 grudnia 2010 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

W roku 2010 Spółka przyznała dodatkowe akcje fantomowe.

Data przyznania praw (*)	Termin wykonania	Cena wykonania			Razem
		20.00	22.00	22.50	
15/08/2010	31/12/2013	-	-	100.000	100.000
29/11/2010	30/06/2014	-	621.000	-	621.000
15/11/2010	31/12/2014	-	3.192.000	-	3.192.000
29/11/2010	31/12/2014	-	1.325.000	-	1.325.000
09/11/2010	31/12/2015	200.000	-	-	200.000
29/11/2010	31/12/2015	-	2.062.000	-	2.062.000
Razem		200.000	7.200.000	100.000	7.500.000

Na dzień 31 grudnia 2010 roku 1.200.000 akcji zostało nabytych. Pozostałe akcje pozostały zablokowane.



Zablokowane akcje fantomowe mogą zostać wykorzystane w kolejnych latach, jak zaprezentowano w tabeli poniżej, pod warunkiem że członkowie kluczowej kadry kierowniczej będą kontynuowali świadczenie usług na rzecz Spółki przez okres nabywania praw:

Cena wykonania				
Rok	20,00	22,00	22,50	Razem
2011	50.000	2.168.550	30.000	2.248.550
2012	50.000	2.181.049	30.000	2.261.049
2013	50.000	1.134.961	40.000	1.224.961
2014	50.000	515.440		565.440
Razem	200.000	6.000.000	100.000	6.300.000

Akcje fantomowe (przedstawione w powyższej tabeli) zostały odpowiednio ujęte przy założeniu, że zostaną one rozliczone w gotówkowej środkach pieniężnych. Zgodnie z szacunkiem Spółki rozliczenie Programu 2 w środkach pieniężnych jest bardziej prawdopodobne.

Spółka wykorzystuje model Whaley do kalkulacji wartości opcji na dzień przyznania. Przy wycenie Spółka stosuje półroczny okres zmienności (ang: volatility). Na dzień 31 grudnia 2010 roku średnia wartość godziwa opcji wynosiła 2,20 euro za opcję (8,71 zł).

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 wartość pożyczek udzielonych członkom Zarządu Spółki wyniosła 198 tys. złotych. Na dzień 31 grudnia 2009 roku wartość pożyczek udzielonych członkom Zarządu Spółki wyniosła 205 tys. złotych.

Zobowiązania Spółki wobec członków Zarządu i Rady Nadzorczej opisano w nocie 11 niniejszych 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 2010 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

Dnia 25 stycznia 2011 roku GTC Real Estate Holding sprzedała 35.100.000 akcji Spółki, reprezentujących 16,00% kapitału podstawowego Spółki.

Przed dokonaniem transakcji GTC Real Estate Holding posiadała 94.629.180 akcji Spółki, reprezentujących 43,14% kapitału podstawowego. Po dokonaniu transakcji GTC Real Estate Holding posiada 59.529.180 akcji Spółki, reprezentujących 27,14% kapitału podstawowego Spółki.

W lutym 2011 roku Spółka nabyła 100% udziałów w spółce, która jest właścicielem i współwłaścicielem gruntu o powierzchni około 4 hektarów położonego w Warszawie. Aktywo jest utrzymywane jako długoterminowy strategiczny zapas gruntów. Możliwe zagospodarowanie tego terenu jest zależne od czynników będących poza kontrolą Spółki. Grunty są częścią obszaru objętego projektowanym planem zagospodarowania przestrzennego, który – po uchwaleniu – pozwoli na budowę w tym miejscu centrum handlowego. Spółka obecnie nie jest w stanie określić, kiedy oraz w jaki sposób grunty te zostaną zagospodarowane.



Po dniu bilansowym przypadającym na 31 grudnia 2010 roku nie wystąpiły inne istotne wydarzenia, które powinny zostać ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

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

Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i porównywalnymi danymi finansowymi, a uprzednio sporządzonymi przedstawiono w punkcie 10q wstępu do niniejszego sprawozdania finansowego.

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 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.

19. Korekty błędów podstawowych

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

20. Niepewność kontynuowania działalności

Jak opisano w punkcie 6 wprowadzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka zamierza kontynuować działalność po dniu bilansowym przypadającym na dzień 31 grudnia 2010 roku. Do tego dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne przesłanki, które mogłyby wskazywać na niepewność co do możliwości kontynuowania działalności.

21. Połączenie jednostek

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku Spółka nie dokonała połączenia z żadną ze swoich spółek zależnych.

22. Dzień bilansowy

Dniem bilansowym, na który sporządzono sprawozdanie finansowe Globe Trade Centre S.A. jest 31 grudnia 2010 roku.

23. Inne informacje

W marcu 2010 roku Spółka podpisała ze współzależnym partnerem umowę odnośnie posiadanych udziałów w spółkach, które zajmują się budową centrów handlowych w Rumunii („NCC”). Umowa przewiduje konwersję nadpłaconych pożyczek udzielonych przez GTC Romania na dodatkowe udziały w spółkach projektowych. Na skutek umowy Spółka zwiększyła swoje udziały w spółkach o 8.4%-19.8% i uzyskała kontrolę nad tymi spółkami. Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka objęła te spółki konsolidacją dokonywaną metodą pełną (przed zawarciem transakcji konsolidacja dokonywana była metodą proporcjonalną).

W maju 2010 roku Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju („EBOiR”) objął 20% udziałów w Avenue Mall Osijek w Chorwacji i zobowiązał się do zapewnienia finansowania - wspólnie z Raiffeisen Zentralbank Österreich AG – w postaci pakietu finansowego o wartości 165,8 miliona złotych (40 milionów euro) (uwzględniającę inwestycję w udziały).

W czerwcu 2010 roku Spółka wraz z EBOiR podpisała umowę, zgodnie z którą EBOiR objął 20% udziałów w spółce Galleria Burgas w Bułgarii oraz udzieli pożyczki właścicielskiej i kredytu bankowego w wysokości do 26,9 miliona złotych (6,8 miliona euro). EBOiR oraz Bank Austria udzielił kredytu w wysokości do 180,6 miliona złotych (45,6 miliona euro).



W sierpniu 2010 roku Spółka zakupiła od Polnord S.A. („Polnord”) 50% udziałów w spółce będącej właścicielem gruntu w Warszawie w dzielnicy Wilanów („CH Wilanów”). Spółka oraz Polnord planują budowę nowoczesnego centrum handlowego na tym terenie. Szacuje się, że powierzchnia handlowa planowanego projektu wyniesie 60.000 m².

W październiku 2010 roku Spółka sfinalizowała transakcję sprzedaży budynków biurowych Topaz i Nefryt w Warszawie za łączną cenę 315 milionów złotych (78,9 miliona euro). Spółka uregulowała zobowiązania finansowe (z tytułu kredytów bankowych oraz instrumentów zabezpieczających) związane z powyższymi budynkami o łącznej wartości 200 milionów złotych (50 milionów euro).

W październiku 2010 roku Spółka podpisała umowę zakupu udziałów oraz dokonała odnowienia umowy pożyczki z G.O.II oraz BH Romania III LTD w odniesieniu do ich udziałów w Aurora (projekt mieszkaniowy Felicity w Rumunii). W wyniku wykonania tych umów bezpośredni udział Spółki w Aurora zwiększył się o 21,4% do 71,5%.

W listopadzie 2010 roku Spółka podpisała dodatkową umowę ze swoim partnerem dotyczącą udziałów Spółki w Mercury i Cefin, które zajmują się budową centrów handlowych w Rumunii. Umowa przewiduje konwersję nadwyżki finansowania ze strony GTC Romania na dodatkowe udziały w wymienionych spółkach projektowych. W wyniku realizacji powyższej umowy od dnia 1 października 2010 roku Spółka posiada efektywnie 100% udziałów w Mercury (Centrum handlowe Arad) oraz 85% udziałów w Cefin (Centrum handlowe Cefin).

24. Inne oświadczenia

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki dnia 18 marca 2011 roku.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu			
data	imię i nazwisko	stanowisko/funkcja	podpis
data	imię i nazwisko	stanowisko/funkcja	podpis
data	imię i nazwisko	stanowisko/funkcja	podpis
data	imię i nazwisko	stanowisko/funkcja	podpis
data	imię i nazwisko	stanowisko/funkcja	podpis

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
data
imię i nazwisko
stanowisko/funkcja
podpis

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Globe Trade Centre S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku (format SA-R) Globe Trade Centre S.A. („Spółki”) z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 5, obejmującego wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2010 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („załączone sprawozdanie finansowe”).

Format załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku wynika z rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33, poz. 259 - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

2. Za rzetelność i jasność załączonego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość ksiąg rachunkowych odpowiada Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”). Naszym zadaniem było zbadanie załączonego sprawozdania finansowego oraz wyrażenie, na podstawie badania, opinii o tym, czy jest ono we wszystkich istotnych aspektach zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz czy księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są prowadzone, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób prawidłowy.

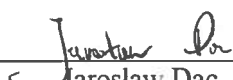
3. Badanie załączonego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:
 - rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
 - krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, czy sprawozdanie to nie zawiera istotnych nieprawidłowości. W szczególności, badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dokumentacji, z której wynikają kwoty i informacje zawarte w załączonym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę poprawności przyjętych i stosowanych przez Zarząd zasad rachunkowości i znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd, jak i ogólnej prezentacji załączonego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło nam wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość.

4. Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku było przedmiotem naszego badania i w dniu 25 lutego 2010 roku wydaliśmy o tym sprawozdaniu finansowym opinię bez zastrzeżeń z objaśnieniem dotyczącym waluty funkcjonalnej Spółki.
5. Naszym zdaniem załączone sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:
 - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku;
 - sporządzone zostało zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
 - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki.
6. 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 Spółki 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.
7. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku oraz zasad sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych.

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

Kluczowy Biegły Rewident


Jarosław Dac
biegły rewident
nr 10138

Warszawa, dnia 18 marca 2011 roku

ERNST & YOUNG
AUDIT sp. z o.o.

Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2010 ROKU**



I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Informacje ogólne

Globe Trade Centre Spółka Akcyjna („Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 9 grudnia 1996 roku w wyniku przekształcenia Globe Trade Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną. Globe Trade Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została utworzona aktem notarialnym z dnia 25 stycznia 1994 roku.

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy ul. Wołoskiej 5.

W dniu 13 listopada 2001 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061500.

Spółka posiada numer NIP: 527-00-25-113 nadany w dniu 4 marca 1997 roku oraz symbol REGON: 012374369 nadany w dniu 27 lutego 1997 roku.

Spółka jest jednostką dominującą grupy kapitałowej Globe Trade Centre S.A. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi oraz wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki zostały zamieszczone w nocie 4 not objaśniających do zbadanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20 Z)
- Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.11 Z)
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10 Z)
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomości (PKD 70.31 Z)
- Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (PKD 70.32 Z)
- Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 74.14.A)
- Pośrednictwo finansowe pozostałe, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 65.23.Z)
- Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej nie sklasyfikowana (PKD 91.33 Z)
- Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (45.21.A)
- Działalność pomocnicza finansowa, gdzie indziej niesklasyfikowana (67.13.Z)
- Działalność holdingów (74.15.Z)
- Działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego (74.20.A)
- Działalność komercyjna pozostała, gdzie indziej niesklasyfikowana (74.87.B)

W dniu 31 grudnia 2010 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 21.937 tysięcy złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 4.045.536 tysięcy złotych.



Zgodnie ze sprawozdaniem Zarządu i raportami bieżącymi publikowanymi przez Spółkę, na dzień 31 grudnia 2010 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym
GTC Real Estate Holding B.V.	94.629.180	94.629.180	9.463	43,14%
Aviva OFE Aviva BZ WBK	15.000.000	15.000.000	1.500	6,84%
ING OFE	12.000.000	12.000.000	1.200	5,47%
Pozostali	97.743.810	97.743.810	9.774	44,56%
	-----	-----	-----	-----
Razem	219.372.990	219.372.990	21.937	100%
	=====	=====	=====	=====

W okresie sprawozdawczym kapitał podstawowy Spółki nie zmienił się.

W skład Zarządu Spółki na dzień 18 marca 2011 roku wchodził:

Piotr Kroenke	- Członek Zarządu
Erez Boniel	- Członek Zarządu
Mariusz Kozłowski	- Członek Zarządu
Hagai Harel	- Członek Zarządu
Witold Zatoński	- Członek Zarządu
Jacek Wachowicz	- Członek Zarządu
Yovav Carmi	- Członek Zarządu

W okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do daty opinii miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- W dniu 20 sierpnia 2010 roku Mariusz Kozłowski złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu i Dyrektora ds. Relacji Inwestorskich Spółki, wchodzącą w życie z dniem 10 stycznia 2011 roku;
- Dnia 9 listopada 2010 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała pana Jacka Wachowicza na Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 11 stycznia 2011 roku;
- Dnia 30 listopada 2010 roku Pana Mariusz Kozłowski wycofał rezygnację ze stanowiska Członka Zarządu;
- Dnia 14 marca 2011 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę powołującą Yovava Carmi na stanowisko Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 14 marca 2011 roku.



2. Sprawozdanie finansowe

2.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie sprawozdania finansowego

Ernst & Young Audit sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 130.

Ernst & Young Audit sp. z o.o. w dniu 16 lutego 2010 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą Spółki do badania sprawozdania finansowego Spółki.

Ernst & Young Audit sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident spełniają, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649), warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 1 lutego 2011 roku z Zarządem Spółki przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Przeprowadzone w trakcie badania sprawozdania finansowego procedury były zaprojektowane tak, aby umożliwić wydanie opinii o sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość. Nasze procedury nie obejmowały uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na sprawozdanie finansowe traktowane jako całość.

Na podstawie naszego badania, z datą 18 marca 2011 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta o następującej treści:

„Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Globe Trade Centre S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku (format SA-R) Globe Trade Centre S.A. („Spółki”) z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 5, obejmującego wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2010 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („załączone sprawozdanie finansowe”).

Format załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku wynika z rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33, poz. 259 - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).



2. Za rzetelność i jasność załączonego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość ksiąg rachunkowych odpowiada Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”). Naszym zadaniem było zbadanie załączonego sprawozdania finansowego oraz wyrażenie, na podstawie badania, opinii o tym, czy jest ono we wszystkich istotnych aspektach zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz czy księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są prowadzone, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób prawidłowy.
3. Badanie załączonego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:
- rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
 - krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, czy sprawozdanie to nie zawiera istotnych nieprawidłowości. W szczególności, badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dokumentacji, z której wynikają kwoty i informacje zawarte w załączonym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę poprawności przyjętych i stosowanych przez Zarząd zasad rachunkowości i znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd, jak i ogólnej prezentacji załączonego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło nam wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość.
4. Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku było przedmiotem naszego badania i w dniu 25 lutego 2010 roku wydaliśmy o tym sprawozdaniu finansowym opinię bez zastrzeżeń z objaśnieniem dotyczącym waluty funkcjonalnej Spółki.
5. Naszym zdaniem załączone sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:
- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku;
 - sporządzone zostało zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
 - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki.



6. 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 Spółki 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.
7. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku oraz zasad sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych.”

Badanie sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od dnia 6 grudnia 2010 roku do dnia 17 grudnia 2010 roku oraz od dnia 24 stycznia 2011 roku do dnia 18 marca 2011 roku, w tym w siedzibie Spółki od dnia 6 grudnia 2010 roku do dnia 17 grudnia 2010 roku oraz od dnia 26 stycznia 2011 roku do dnia 25 lutego 2011 roku.

2.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz oświadczył, iż udostępnił nam wszystkie dane finansowe, księgi rachunkowe i inne wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 18 marca 2011 roku Zarządu Spółki o:

- kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych,
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

W oświadczeniu potwierdzono, że przekazane nam informacje były rzetelne i prawdziwe zgodnie z przekonaniem i najlepszą wiedzą Zarządu Spółki i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na sprawozdanie finansowe.

2.3 Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku zostało zbadane przez Jarosława Dac, kluczowego biegłego rewidenta nr 10138, działającego w imieniu Ernst & Young Audit sp. z o.o., numer ewidencyjny 130, z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku opinię z objaśnieniem dotyczącym waluty funkcjonalnej. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku zostało zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 17 marca 2010 roku, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę, że strata netto za rok 2009 w wysokości 334.286 tysięcy złotych zostanie pokryta z kapitału zapasowego Spółki.



Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpisem uchwały o pokryciu straty, sprawozdaniem z działalności Spółki zostały złożone w dniu 27 kwietnia 2010 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans na dzień 31 grudnia 2009 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpisem uchwały o pokryciu straty w dniu 14 marca 2011 roku zostały złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim B.

Zatwierdzony bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2009 roku został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2010 roku.

3. Sytuacja finansowa

3.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki w latach 2008 – 2010, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2010 roku i dnia 31 grudnia 2009 roku.

	2010	2009	2008
suma bilansowa	5.477.985	5.300.999	5.916.569
kapitał własny	4.045.536	3.836.163	4.386.495
wynik finansowy netto	273.725	(334.286)	477.863
rentowność majątku (%)	5,0%	-6,3%	8,1%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{suma aktywów}}$			
rentowność kapitału własnego (%)	7,1%	-7,6%	13,4%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny na początek okresu}}$			
rentowność netto sprzedaży (%)	1.409,6%	-1.854,6%	2.801,1%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$			



Globe Trade Centre S.A.
 Raport z badania sprawozdania finansowego
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku
 (w tysiącach złotych)

	2010	2009	2008
płynność – wskaźnik płynności I	16,1	8,8	1,5
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
płynność – wskaźnik płynności III	15,9	8,7	1,5
$\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
szybkość obrotu należności	87 dni	76 dni	306 dni
$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$			
okres spłaty zobowiązań	7 dni	9 dni	11 dni
$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni}}{\text{koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów}}$			
trwałość struktury finansowania (%)	99,5%	99,4%	94,4%
$\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy i zobowiązania długoterminowe}) \times 100}{\text{suma pasywów}}$			
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	26,1%	27,6%	25,9%
$\frac{(\text{suma pasywów} - \text{kapitał własny}) \times 100}{\text{suma aktywów}}$			
wskaźnik inflacji:			
Średnioroczny	2,6%	3,5%	4,2%
od grudnia do grudnia	3,1%	3,5%	3,3%



3.2 Komentarz

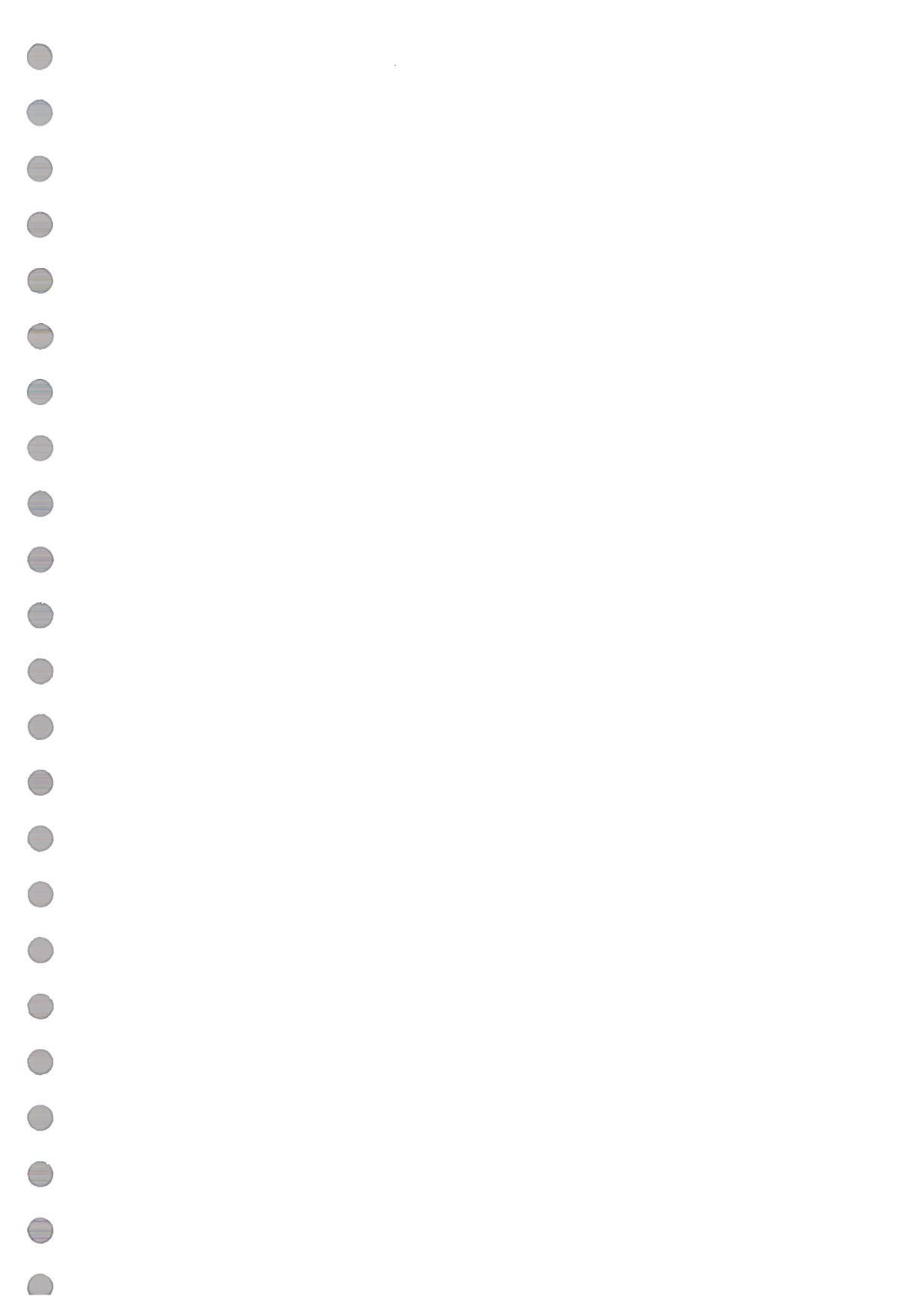
Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Rentowność majątku w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2010 roku wyniosła 5,0% i wzrosła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2009 roku, kiedy wyniosła (6,3%) oraz spadła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2008 roku, kiedy wyniosła 8,1%,
- Rentowność kapitału własnego w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2010 roku wyniosła 7,1% i wzrosła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2009 roku, kiedy wyniosła (7,6%) oraz spadła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2008 roku, kiedy wyniosła 13,4%,
- Rentowność netto sprzedaży w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2010 roku wyniosła 1.409,6% i wzrosła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2009 roku, kiedy wyniosła (1.854,6%) oraz spadła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2008 roku, kiedy wyniosła 2.801,1%,
- Wskaźnik płynności I w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2010 roku wyniósł 16,1 i wzrósł w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2009 roku, kiedy wyniósł 8,8 oraz w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2008 roku, kiedy wyniósł 1,5,
- Wskaźnik płynności III w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2010 roku wyniósł 15,9 i wzrósł w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2009 roku, kiedy wyniósł 8,7 oraz w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2008 roku, kiedy wyniósł 1,5,
- Wskaźnik szybkości obrotu należności w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2010 roku wyniósł 87 dni i wzrósł w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2009 roku, kiedy wynosił 76 dni oraz spadł w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2008 roku, kiedy wynosił 306 dni,
- Wskaźnik okresu spłaty zobowiązań w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2010 roku wyniósł 7 dni i spadł w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2009 roku oraz 31 grudnia 2008 roku, kiedy wynosił odpowiednio 9 i 11 dni,
- Trwałość struktury finansowania w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2010 roku wyniosła 99,5% i wzrosła w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2009 roku oraz 31 grudnia 2008 roku, kiedy wynosiła odpowiednio 99,4% i 94,4%,
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2010 roku wyniósł 26,1% i spadł w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2009 roku, kiedy wynosił 27,6% oraz wzrósł w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2008 roku, kiedy wynosił 25,9%.

3.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że Spółka nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2010 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W nocy 6 wprowadzenia do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku Zarząd wskazał, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2010 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.



II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości

Księgowość Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu systemu komputerowego Sun System w siedzibie Spółki. Spółka posiada uproszczoną dokumentację, o której mowa w art. 10 ustawy o rachunkowości.

W trakcie naszego badania nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości ksiąg rachunkowych, które mogłyby mieć istotny wpływ na zbadane sprawozdanie finansowe, a które nie zostałyby usunięte, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- rzetelności ksiąg rachunkowych, bezbłędności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

2. Aktywa i pasywa bilansu oraz pozycje kształtujące wynik działalności Spółki

Struktura aktywów i pasywów bilansu Spółki, jak również pozycje kształtujących wynik działalności Spółki, została przedstawiona w zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku.

Inwentaryzacja aktywów i zobowiązań została przeprowadzona zgodnie z ustawą o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych 2010 roku.

3. Informacja dodatkowa

Wprowadzenie oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku sporządzone zostały, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości.

4. Sprawozdanie z działalności Spółki

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku oraz zasad sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia 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).



5. Zgodność z prawem

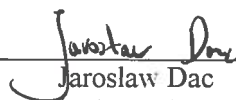
Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu Spółki, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutu Spółki mające wpływ na sprawozdanie finansowe.

6. Wykorzystanie pracy specjalistów

W trakcie naszego badania korzystaliśmy z wyników prac zaangażowanych przez Spółkę niezależnych rzeczoznawców w zakresie wycen nieruchomości inwestycyjnych w spółkach powiązanych.

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

Kluczowy Biegły Rewident


Jarosław Dac
biegły rewident
nr 10138

Warszawa, dnia 18 marca 2011 roku

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

