

**RAPORT ROCZNY
GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2012**

-

Miejsce i data publikacji: Warszawa 11 marca 2013 r.

Spis treści raportu rocznego

List Zarządu

Sprawozdanie Zarządu z działalności Globe Trade Centre S.A. w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2012

Sprawozdanie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012

Oświadczenie Zarządu

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Sprawozdanie finansowe Spółki Globe Trade Centre S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012

Szanowni Państwo,

W 2012 roku na europejską gospodarkę nadal oddziaływał kryzys, który rozpoczął się cztery lata wcześniej, zmuszając firmy działające w branży nieruchomości do zmiany priorytetów i dopasowania strategii do sytuacji rynkowej. W dzisiejszej rzeczywistości, na aktywność deweloperów wpływa ograniczona dostępność finansowania bankowego, mniejsze zainteresowanie ze strony inwestorów i najemców, jak również słabsza siła nabywcza klientów w wielu krajach. Grupa GTC, której podmiotem dominującym jest Spółka GTC SA, ściśle związana z międzynarodowymi rynkami finansowymi, także musiała stawić czoła niesprzyjającym czynnikom zewnętrznym. Jednak dzięki powziętym we właściwym czasie odpowiednim środkom zaradczym, udało jej się osiągnąć główne cele przyjęte na 2012 rok.

Wpływ negatywnej wyceny aktywów Grupy GTC w Europie Południowo-Wschodniej, został ograniczony dzięki szerokiej obecności firmy na stabilnym rynku polskim. Około połowy portfela nieruchomości Grupy GTC znajduje się w Polsce, która może pochwalić się jedną z najstabilniejszych gospodarek w Europie, co gwarantuje bezpieczeństwo prowadzonej przez nas działalności. Pomimo, że na wyniki Grupy GTC wpływa pogarszająca się sytuacja ekonomiczna w takich krajach jak Rumunia czy Bułgaria, wierzymy, że region Europy Środkowo-Wschodniej nadal oferuje możliwość wzrostu w perspektywie średnio- i długoterminowej.

Zespół zarządzający GTC stale monitoruje wszystkie realizowane projekty. Przygotował też szczegółowy plan ze ściśle określonymi celami, który pomaga pokonywać przeciwności i polepszać wyniki operacyjne. Pierwszy i najważniejszy z celów – nowa emisja akcji z prawem poboru – został osiągnięty w połowie 2012 roku, zwiększając stan posiadanej przez Grupę GTC gotówki o około 428 mln zł. Zapisy na nowe akcje dwukrotnie przekroczyły liczbę akcji oferowanych, jasno pokazując, że Grupa GTC jest nadal atrakcyjną spółką dla inwestorów wykazujących się dużym zaufaniem dla naszego planu biznesowego.

W 2012 roku Grupa GTC zrealizowała również inne działania ukierunkowane na poprawę bilansu i wyników operacyjnych. Pod koniec października sfinalizowana została sprzedaż czterech budynków Platinum Business Park w Warszawie, przy wycenie tych nieruchomości na poziomie 139 mln euro. Była to jedna z największych zeszłorocznych transakcji na polskim rynku. Z kolei dzięki emisji nowych obligacji w miejsce istniejących, Grupa GTC przedłużyła termin zapadalności obligacji o wartości 294 mln zł na lata 2017-2018.

Nasze starania na rzecz polepszenia wyników Grupy, skupione były na maksymalizacji dochodów generowanych przez ukończone nieruchomości, jak również na zmniejszaniu kosztów operacyjnych. W wyniku działań podjętych przez Zarząd, przepływy pieniężne z działalności operacyjnej uległy poprawie: z 292 mln zł w 2011 do 333 mln zł w 2012 roku.

W 2012 roku Grupa GTC kontynuowała ostrożną politykę inwestycyjną, skupiając się na wypełnianiu bieżących zobowiązań oraz utrzymaniu wiarygodności firmy w oczach banków. Na początku roku, rozwiązaliśmy w odpowiednim czasie szereg kwestii technicznych związanych ze zniesieniem kowenantów w zawartych wcześniej umowach kredytowych o łącznej wartości 97 mln euro. Pomyślnie zakończenie negocjacji z pożyczkodawcami zaowocowało ponownym sklasyfikowaniem tych zobowiązań jako długoterminowe, co pozytywnie wpłynęło na poziom posiadanej przez Spółkę gotówki.

W minionym roku Grupa GTC zakończyła realizację trzech inwestycji komercyjnych w Polsce i Bułgarii o łącznej powierzchni najmu blisko 58 tys. mkw. W chwili ukończenia obiekty te były już w znacznym stopniu wynajęte. Na koniec 2012 roku Grupa GTC posiadała ukończone nieruchomości komercyjne o łącznej powierzchni najmu 561 tys. mkw.

Grupa GTC nadal korzysta z umiejętności tworzenia najwyższej jakości powierzchni komercyjnych oraz rozwiązań dostosowanych do potrzeb firm z różnych branż. W 2012 roku podpisaliśmy wiele nowych umów najmu, jak również pomyślnie przedłużyliśmy szereg wcześniejszych. Miało to pozytywny wpływ na ogólny wskaźnik powierzchni wynajętej, poziom gotówkowy oraz wycenę wybranych aktywów. Zintensyfikowaliśmy też aktywne działania w ramach zarządzania istniejącymi obiektami.

Wiodąca pozycja Grupy GTC została w 2012 roku potwierdzona w wielu konkursach i badaniach związanych z branżą nieruchomości. W badaniu Real Estate Survey organizowanym przez międzynarodowy magazyn finansowy Euromoney, firma zwyciężyła w kategorii Best Overall Developer w Rumunii i Serbii oraz Best Mixed Developer w Polsce. Eksperti wyróżnili GTC za jakość i skalę realizowanych projektów, umiejętność oceny sytuacji rynkowej, innowacyjność oraz efektywne zarządzanie. Z kolei coraz większy nacisk na zrównoważony i proekologiczny charakter naszych projektów zaowocował przyznaniem prestiżowego certyfikatu LEED® Gold for Core and Shell trzem nieruchomościom: biurowcom Platinum Business Park V oraz Corius, jak również Galerii Burgas, która stała się tym samym pierwszym obiektem handlowym w Bułgarii, spełniającym surowe kryteria certyfikacji LEED.

Ze względu na dostępność finansowania nowych projektów oraz fakt, że ryzyko inwestycyjne w Polsce jest dużo niższe niż w innych krajach, dążymy do realizacji dwóch inwestycji handlowych w Warszawie. Centra handlowe zlokalizowane w Wilanowie i na Białoleścu – zasobnych i gęsto zaludnionych dzielnicach pozbawionych obecnie nowoczesnych obiektów tego typu – mają szansę stać się kluczowymi destynacjami zakupowymi dla tysięcy klientów, również spoza stolicy. Oba projekty znajdują się w fazie zaawansowanych przygotowań, a ich realizacja rozpocznie się niezwłocznie po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Już w tej chwili przyciągają one uwagę głównych międzynarodowych najemców.

GTC to doświadczona firma ciesząca się dobrą reputacją i długoletnimi relacjami z wiodącymi instytucjami finansowymi oraz czołowymi najemcami. Zmniejszanie zadłużenia i zwiększanie płynności pozwala nam na poprawę wyników nawet w obliczu zmiennego otoczenia rynkowego. Zamierzamy konsekwentnie kontynuować nasze starania na rzecz realizacji przyjętego planu biznesowego oraz wybranych kluczowych projektów. Zarząd Spółki uważa, że pomimo niespokojnych czasów, wciąż istnieją możliwości rozwoju dla deweloperów, którzy posiadają interesujące projekty, odpowiednią ilość gotówki i zdolność pozyskiwania pożyczek bankowych, przy jednoczesnym ograniczaniu kosztów finansowania długiem. Firmy takie, a zakładamy, że GTC jest jedną z nich, będą też w uprzywilejowanej pozycji w momencie jednoznacznego powrotu rynku na ścieżkę wzrostu, w okresie rosnącego popytu. Dzięki swoim projektom, GTC znajduje się na dobrej pozycji wyjściowej, która pozwoli nam korzystać z poprawy sytuacji makroekonomicznej w przyszłości oraz umożliwi dalszą ekspansję w wybranych krajach działalności Grupy.

Z poważaniem,

Członkowie Zarządu
Globe Trade Centre S.A.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
W ROKU OBROTOWYM ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2012**

Spis treści

Punkt 1. Wprowadzenie.....	8
Punkt 2. Wybrane dane finansowe.....	10
Punkt 3. Główne czynniki ryzyka	11
Czynniki Ryzyka związane z działalnością Grupy.....	11
Punkt 4. Prezentacja Spółki.....	27
Punkt 4.1. Ogólne informacje na temat Spółki	27
Punkt 4.2. Struktura organizacyjna Grupy.....	28
Punkt 4.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy.....	28
Punkt 4.4. Strategia Spółki	28
Punkt 4.5. Opis działalności	29
Punkt 4.6. Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy.....	30
Punkt 4.6.1. Rynek powierzchni biurowych.....	30
Punkt 4.6.2. Rynek nieruchomości handlowych.....	31
Punkt 4.6.3. Rynek nieruchomości inwestycyjnych.....	32
Punkt 4.6.4. Rynek nieruchomości mieszkaniowych.....	33
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	33
<i>Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne</i>	<i>33</i>
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy, której Spółka jest podmiotem dominującym	35
Punkt 5.3. Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami.....	36
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej	36
Punkt 5.4.1. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2012 r. i 2011 r.....	36
Punkt 5.4.2. Porównanie wyników finansowych za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 r. z tym samym okresem roku 2011.	36
Punkt 5.4.3. Analiza przepływów pieniężnych.....	37
Punkt 5.5. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	37
Punkt 6. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	38
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	38
Punkt 8. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	38
Punkt 9. Zobowiązania pozabilansowe.....	39
Punkt 10. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowych poza Grupą i ich metody finansowania	39
Punkt 11. Kontrakty menedżerskie z członkami zarządu określające wypłatę odprawy w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia ze stanowiska bez istotnej przyczyny	39

Punkt 12. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej	39
Punkt 13. Program motywacyjny	40
Punkt 13.1. System kontroli programu motywacyjnego	41
Punkt 14. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej	41
Punkt 15. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe.....	42
Punkt 16. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych	42
Punkt 17. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości	42
Punkt 18. 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	43
Punkt 19. Znaczące umowy podpisane w danym roku.....	43
Punkt 20. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych	43

Punkt 1. Wprowadzenie

Globe Trade Centre S.A. ("GTC") jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre, której działalność obejmuje budowę i wynajem powierzchni biurowej i handlowej oraz budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych.

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem w regionie CEE i SEE, obecnie działa w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Czechach, Rosji, na Słowacji, Węgrzech i Ukrainie. Grupa powstała w 1994 r. i prowadzi działalność na rynku nieruchomości od 19 lat.

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje: (i) nieruchomości komercyjne, tj. ukończone budynki biurowe i parki biurowe oraz centra handlowo-rozrywkowe (nieruchomości komercyjne); (ii) projekty mieszkaniowe; oraz (iii) bank ziemi, tj. niezabudowane działki.

Od powstania Grupa wybudowała około 950 tys. m kw. NRA powierzchni komercyjnej (biurowej i handlowej) i około 300 tys. m kw. powierzchni mieszkalnej. Grupa sprzedała około 314 tys. m kw. NRA ukończonych nieruchomości komercyjnych i około 237 tys. m kw. powierzchni mieszkalnej.

Na datę Raportu portfel Grupy w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Słowacji, Rosji obejmuje następujące nieruchomości:

- ukończone nieruchomości komercyjne o łącznej NRA wynoszącej około 613 tys. m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi 549 tys. m kw, NRA (łącznie z aktywami przeznaczonymi na sprzedaż);
- wybudowane mieszkania i domy o łącznej powierzchni mieszkalnej 63 tys. m kw; oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o szacunkowej powierzchni około 1,2 miliona m kw. i pod zabudowę mieszkaniową o szacunkowej powierzchni około 618 tys. m k kw.

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

Nieruchomości komercyjne Grupy obejmują nieruchomości biurowe oraz handlowe, które stanowią około 72% całkowitej wartości księgowej portfela Grupy na dzień 31 grudnia 2012 r. Dodatkowo 2% całkowitej wartości księgowej portfela Grupy na dzień 31 grudnia 2012 r. stanowiły aktywa przeznaczone na sprzedaż. Ukończone nieruchomości Grupy na trzech największych rynkach, tj. w Polsce, Rumunii i Chorwacji stanowią odpowiednio 42%, 15% i 13% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy.

Akcje GTC notowane są na GPW w Warszawie i wchodzi w skład indeksu WIG20 od 20 września 2004 r. Akcje Spółki wchodzi też w skład międzynarodowych indeksów MSCI i Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 Index, jak również indeksu GPR250, skupiającego akcje 250 największych i najbardziej płynnych spółek z sektora nieruchomości na świecie oraz FTSE EPRA/NAREIT Emerging Index.

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Warszawie, przy ulicy Wołoskiej 5.

W sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki Globe Trade Centre S.A. odwołania do Spółki dotyczą Globe Trade Centre S.A., a wszystkie odwołania do Grupy lub Grupy Kapitałowej stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym. Wyrażenia takie jak "Akcje" odnoszą się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. i są oznaczone kodem PLGTC0000037; "Obligacje", "Instniejące Obligacje" odnoszą się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. w 2007 r. i 2008 r.; "Nowe Obligacje" odnoszą się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. w roku 2012 oraz wprowadzonych na rynek alternatywny w grudniu 2012 r. i styczniu 2013 r. odpowiednio pod kodami PLGTC0000144 i PLGTC0000151; "Raport" odnosi się do Sprawozdania z działalności Spółki przygotowanego zgodnie z art. 91 Pk 4 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; „Akcje Serii I” odnosi się do 100.000.000 akcji zwykłych Spółki na okaziciela serii I o wartości nominalnej 0,10 PLN każda wyemitowanych przez Spółkę zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 16

kwietnia 2012 r. i oferowanych w ofercie publicznej, która odbyła się w czerwcu 2012 r.; „CEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Czech, Polski, Słowacji i Węgier); „SEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii); „NRA” „NLA”, „powierzchnia najmu netto” odnosi się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność; „Nieruchomości komercyjne” odnoszą się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości które przynoszą przychody z czynszu; „PLN” lub „zł” odnosi się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej; „€”, „EUR” lub „euro” odnosi się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami.

Prezentacja informacji finansowych

Jeśli nie wskazano inaczej, informacje finansowe przedstawione w raporcie zostały sporządzone zgodnie z 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 Raporcie zastosowano zaokrąglenia. W rezultacie, niektóre podane wartości liczbowe podane jako sumy w niniejszym Raporcie 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 2012 r.

Dane branżowe i rynkowe

W niniejszym Raporcie Spółka podaje informacje dotyczące jej działalności i rynków na których działa Grupa 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 wewnętrzne oszacowania Grupy.

Spółka uważa, że publikacje branżowe na których się opiera, 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 w tym Raporcie oświadczenia dotyczące branży, w której działa poprzez swoje spółki zależne, w oparciu o własne doświadczenia i badanie warunków rynkowych. Spółka nie może zagwarantować, że założenia te prawidłowo odzwierciedlają wiedzę Spółki na temat rynków na których działa Grupa. Wewnętrzne badania Grupy nie zostały zweryfikowane przez niezależne źródła.

Zastrzeżenia

Raport ten może zawierać stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań dotyczących działalności Spółki i Grupy, 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. Spółka 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 Punkcie 3 "Kluczowe czynniki ryzyka", Punkcie 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.

Punkt 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Spółki za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 r. i 2011 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 "Omówienie danych operacyjnych i finansowych" oraz z jednostkowym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 r. (łącznie z jego notami). Spółka prezentuje dane finansowe zgodnie z Ustawą o rachunkowości pochodzące ze zbadanego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały przeliczone według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 r. – według średniego kursu NBP ogłoszonego na 31 grudnia 2012 r. – 4,0882 złotych / EUR;
- poszczególne pozycje aktywów i pasywów za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 r. – według średniego kursu NBP ogłoszonego na 31 grudnia 2011 r. – 4,4168 złotych / EUR;
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy 2012 r. według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. – 4,1819 złotych / EUR;
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy 2011 r. według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. – 4,1401 złotych / EUR.

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			
	2012 r.		2011 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Rachunek wyników				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19.386	4.636	20.146	4.866
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(33.922)	(8.112)	(24.852)	(6.002)
Zysk (strata) brutto	199.910	47.804	15.055	3.636
Zysk (strata) netto	(476.945)	(114.050)	(1.042.722)	(251.858)
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	319.372.990	319.372.990	219.372.990	219.372.990
Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(30.840)	(7.375)	(64.969)	(15.693)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	98.896	23.649	128.902	31.135
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	162.749	38.917	(76.780)	(18.545)
Przepływy pieniężne netto, razem	230.805	55.191	(12.847)	(3.103)

Skonsolidowany bilans

Aktywa łącznie	4.384.765	1.072.542	4.920.634	1.114.073
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1.323.101	323.639	1.664.853	376.937
Zobowiązania długoterminowe	794.467	194.332	1.412.553	319.814
Zobowiązania krótkoterminowe	424.244	103.773	119.619	27.083
Kapitał własny	3.061.664	748.903	3.255.781	737.135
Kapitał zakładowy	31.937	7.812	21.937	4.967

Punkt 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, poniższy opis czynników ryzyka jest opisem czynników ryzyka tych podmiotów.

Czynniki Ryzyka związane z działalnością Grupy

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

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

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

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

Cykliczność rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. W rezultacie liczba projektów ukończonych przez Grupę była różna w poszczególnych latach, w zależności od, między innymi, ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów. Co do zasady, rosnący popyt przyczynia się do wzrostu oczekiwań co do realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów, jak również do wzrostu aktywności ze strony konkurentów Grupy. Ze względu na znaczny czas pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych zezwoleń od administracji publicznej oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu rynek będzie nasycony a inwestor nie będzie mógł wynająć ani sprzedać projektu przy

oczekiwanym poziomie zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a inwestorzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów z powodu spadku potencjalnych zysków. Nie ma pewności, że w czasie pogorszenia koniunktury na rynku Spółka będzie w stanie wybierać projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku. Wszystkie te okoliczności mogą wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nie ma pewności, że wyceny nieruchomości Grupy (niezabudowanych, w trakcie realizacji oraz zakończonych) będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży, ani że zostanie osiągnięta szacowana stopa kapitalizacji i zrealizowany zostanie zakładany roczny przychód z wynajmu nieruchomości, jak również tego, że wyceny nie zostaną zakwestionowane

przez, między innymi, organy regulacyjne. Prognozy mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej ilości oraz jakości publicznie dostępnych danych i badań dotyczących Polski oraz pozostałych rynków, na których Grupa prowadzi działalność w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wycenę oraz w szczególności na planowanie projektów, są koszty budowy, szacowane przez Grupę i określone na podstawie aktualnych cen oraz prognozowanych kosztów budowy w przyszłości, podczas gdy faktyczne koszty mogą okazać się odmienne.

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

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

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

Grupa obecnie posiada, wysoki poziom zadłużenia i wysokie koszty obsługi długu. Na dzień 31 grudnia 2012 r. łączny poziom skonsolidowanego bieżącego zadłużenia netto i zadłużenia długoterminowego Grupy wynosił 1.205 mln EUR. Grupa przewiduje, że wysoki poziom zadłużenia może utrzymywać się w przewidywalnej przyszłości.

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

- zwiększenie podatności na spowolnienie w działalności Grupy lub na ogólne niekorzystne warunki panujące w gospodarce i w branży, w tym niekorzystne warunki gospodarcze w krajach, w których Grupa prowadzi swoją działalność, przy jednoczesnym zmniejszeniu elastyczności reakcji na takie spowolnienie;
- ograniczenie zdolności Grupy do pozyskania finansowania przyszłych przedsięwzięć, nakładów inwestycyjnych, wykorzystywania okazji, przejęć lub innych ogólnych celów korporacyjnych oraz wzrost kosztów przyszłego finansowania;
- Grupa może być zmuszona do zbycia nieruchomości w celu umożliwienia wypełnienia zobowiązań finansowych, w tym zobowiązań z umów kredytowych;
- konieczność przeznaczania znacznej części przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej Grupy do spłaty kapitału i odsetek, co oznacza, że przepływy te nie będą mogły zostać wykorzystane na finansowanie działalności, nakładów inwestycyjnych, przejęć lub innych celów korporacyjnych Grupy;
- ograniczenie elastyczności Grupy przy planowaniu lub reagowaniu na zmiany w jej działalności, otoczeniu konkurencyjnym i na rynku nieruchomości; oraz
- niekorzystna pozycja rynkowa Grupy w stosunku do jej konkurentów, którzy mają niższe zadłużenie.

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

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

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

Sprzedaż nieruchomości to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Jednakże, w pewnych okolicznościach szybka sprzedaż jednej lub kilku nieruchomości przez Grupę może być dla niej korzystna. Przykładowo, Grupa może zdecydować się na sprzedaż w krótkim terminie, jeżeli uzna, że warunki rynkowe są optymalne lub jeżeli zwróci się do niej podmiot zainteresowany nabyciem określonej nieruchomości na warunkach atrakcyjnych finansowo. Jednakże, możliwość szybkiej sprzedaży nieruchomości Grupy może zostać ograniczona przez czynniki leżące poza kontrolą Grupy. Nieruchomości Grupy

mogą stanowić zabezpieczenie udzielone podmiotom zapewniającym finansowanie, co może dodatkowo ograniczać lub opóźniać ich zbywalność poprzez konieczność uzyskania zgody podmiotu udzielającego finansowania. Kilka projektów Grupy jest także przedmiotem współwłasności w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami trzecimi, a tym samym może podlegać prawnym lub umownym ograniczeniom zbywalności, takim jak prawo pierwokupu, prawo dołączenia się do sprzedaży (ang. *tag-along*) albo wymóg uzyskania łącznej zgody na taką sprzedaż. Ograniczenia te mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do realizacji transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie, poprzez terminową sprzedaż swoich projektów po korzystnych cenach oraz do zróżnicowania swojego portfela w odpowiedzi na warunki ekonomiczne lub inne warunki mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości. Jeżeli Grupa nie będzie miała możliwości sprzedaży konkretnego obiektu w odpowiednim czasie, może nie zdołać zapewnić przepływów pieniężnych niezbędnych do finansowania bieżącej działalności, nie dokonać inwestycji w nowe projekty albo nie wykorzystać korzystnych warunków gospodarczych lub zredukować wpływu niekorzystnych warunków gospodarczych, gdyby takie powstały, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa może nie zdołać zrealizować strategii rozwoju działalności

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

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

Grupa nie może zagwarantować, że wszelkie pozwolenia, zgody lub decyzje wymagane od organów administracji publicznej w związku z istniejącymi lub nowymi projektami deweloperskimi zostaną uzyskane w terminie, lub że zostaną uzyskane w ogóle, ani że posiadane obecnie lub otrzymane w przyszłości pozwolenia, zgody lub decyzje nie zostaną cofnięte. Przykładowo, w ramach swojej działalności w Polsce, Grupa, podobnie jak inne podmioty działające w branży nieruchomości, dokonuje okresowych zakupów gruntów o przeznaczeniu innym niż komercyjne. Wszelka zabudowa takich nieruchomości w celach komercyjnych wymaga albo nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („MPZP”), albo decyzji o warunkach zabudowy. Przyjęcie zmienionego MPZP albo wydanie korzystnego pozwolenia na budowę nie może zostać zagwarantowane, a Grupa miała już w przeszłości trudności przy wprowadzaniu zmian do MPZP, jak również przy uzyskiwaniu wspomnianych zezwoleń. Dodatkowo organizacje społeczne i organizacje zajmujące się ochroną środowiska, a także właściciele nieruchomości sąsiednich oraz okoliczni mieszkańcy mogą podejmować działania zmierzające do uniemożliwienia uzyskania wymaganych pozwoleń, zezwoleń lub decyzji. Na przykład, Grupa nie była w stanie rozpocząć budowy centrum handlowego w Bukareszcie z powodu opóźnień w procesie uzyskiwania wymaganego pozwolenia na zagospodarowanie przestrzenne.

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

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

Działalność Grupy uzależniona jest od jej zdolności do aktywnego zarządzania majątkiem

Jedną z istotnych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikami niewynajętych powierzchni i poziomem czynszu oraz warunkami zawieranych umów najmu dla wszystkich nieruchomości komercyjnych, a także kompletowaniem pożądanej grupy najemców (ang. *tenant mix*) w przypadku nieruchomości

handlowych. Wspomniane działania mają szczególne znaczenie w stosunku do dużych nieruchomości komercyjnych Grupy, takich jak np. Galeria Kazimierz, Galeria Jurajska, City Gate i Avenue Mall. Oprócz ograniczeń prawnych, zdolność Grupy do wynajęcia wolnej powierzchni, renegotjacji czynszu i tworzenia pożądanego składu najemców uzależniona jest od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe, znajdują się poza kontrolą Grupy. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego z powodu konkurencji pomiędzy inwestorami i deweloperami trudniej jest utrzymać obecnych najemców i pozyskać nowych. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do wygenerowania lub wykorzystania popytu na swoje nieruchomości dzięki – na przykład – poprawie jakości usług świadczonych na rzecz swoich najemców lub właściwego motywowaniu zewnętrznych przedstawicieli ds. sprzedaży, redukcja współczynnika niewynajętych powierzchni lub renegotjacje stawek czynszu w korzystny sposób mogą być niemożliwe.

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

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

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

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

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

Grupa nie może zagwarantować opłacalności swoich projektów

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

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

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

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

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

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

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

Nabycie nieruchomości wymaga dokładnej analizy czynników wpływających na jej wartość. Taka analiza składa się z wielu elementów oraz w części opiera się na subiektywnych ocenach i założeniach. Możliwe jest, że przy podejmowaniu decyzji o kupnie Grupa lub jej usługodawcy niewłaściwie oceniają poszczególne aspekty danego projektu lub, że oceny, na których Grupa opiera swoją decyzję są niedokładne lub powstały na podstawie założeń, które okażą się błędne. Takie błędy w osądzie mogą doprowadzić do niewłaściwej analizy i wyceny nieruchomości przez Grupę i mogą wyjść na jaw dopiero na późniejszym etapie realizacji inwestycji, co może spowodować konieczność obniżenia kwoty wyceny lub do utworzenia rezerwy na wysokość przewidywanych strat. Grupa nie może także zagwarantować, że usługodawca wybrany do przeprowadzenia analizy ekonomiczno-finansowej (*due diligence*) przy zakupie nieruchomości zidentyfikuje wszystkie zagrożenia związane z daną nieruchomością. Ponadto Grupa nie może zagwarantować, że będzie miała regres do sprzedawcy nieruchomości w związku z zatajeniem określonego ryzyka lub informacji. Jeżeli Grupa nie pozna tych ryzyk, może to doprowadzić do niekorzystnych skutków gospodarczych i finansowych dla Grupy. Grupa nie może zagwarantować, że będzie mogła dochodzić naprawienia szkód od danego sprzedawcy za nieujawnianie tego typu ryzyk. Występowanie jednego lub kilku takich czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, sytuację finansową, wyniki działania i cenę Akcji.

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

Budowa części projektów Grupy nie została jeszcze rozpoczęta. Zdolność Grupy do rozpoczęcia i zakończenia realizacji tych projektów zależy od szeregu czynników, z których niektóre są poza jej kontrolą, a w szczególności od możliwości uzyskania wymaganych pozwoleń, finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich najemców lub nabywców. Ponadto realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów które są poza kontrolą Grupy, w tym zmiana warunków rynkowych - w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, która może ograniczyć zdolność Grupy do pozyskania finansowania dla swoich projektów, zmniejszyć czynsze i ceny, zmiany kursów walut, które mogą znacząco zwiększyć koszty budowy; jak również ograniczone zasoby kapitałowe Grupy. Na przykład Grupa wstrzymała budowę centrum handlowego w Warnie w Bułgarii z powodu niewystarczającego popytu na powierzchnie handlowe oraz Grupa nie rozpoczęła realizacji projektu budowy

centrum handlowego w Bukareszcie, ze względu na nie otrzymanie odpowiednich warunków zabudowy. Jeżeli Grupa nie ukończy projektów w terminie, może być zobowiązana do przedłużenia terminu spłaty zaciągniętego finansowania, a nie ma pewności, że banki zapewniające takie finansowanie wyrażą na to zgodę. Ponadto wartość działki może się zmniejszyć w wyniku budowy, która została zawieszona, a zdolność Grupy do zbycia takiej nieruchomości może być ograniczona. Fakt, że Grupa nie zakończy realizacji projektów w terminie lub nie ukończy ich w ogóle, może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

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

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

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

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

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

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

projektów w przyszłości, co mogłyby mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, kondycję finansową, wyniki działalności oraz ceny Akcji.

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

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

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

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

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

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

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

- zobowiązania dotyczące ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego w Polsce oraz w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, jak również inne zobowiązania społeczne.

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

Grupa podlega ryzyku wynikającemu z realizacji swoich projektów mieszkaniowych

Grupa prowadzi działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych, co niesie ze sobą pewne rodzaje ryzyka, które mogą przewyższać pierwotne szacunki, opóźnienia w realizacji projektów, które mogą skutkować koniecznością zapłaty przez Grupę kary nabywcom mieszkań lub skutkować niższymi cenami otrzymanymi od nabywców, a także niższym niż oczekiwano poziomem sprzedaży gotowych mieszkań. Zanim inwestycje mieszkaniowe Grupy zaczną generować przychody, konieczne będzie poniesienie wysokich kosztów w celu nabycia gruntów, uzyskania niezbędnych pozwoleń i wybudowanie znacznej części infrastruktury projektu, doprowadzenie mediów i zbudowanie punktu sprzedaży. Na ogół, okres w którym planowana inwestycja zaczyna przynosić pierwsze przychody trwa kilka lat, a Grupa nie może zagwarantować, że takie inwestycje będą generować dodatnie przepływy pieniężne. Ponadto uzyskanie wymaganych pozwoleń i zezwoleń od organów państwa może być kosztowne i czasochłonne. Każdy z tych czynników może spowodować wzrost kosztów i opóźnienia realizacji przyszłych projektów, lub uniemożliwić realizację projektów już rozpoczętych, co powoduje utratę przychodów, utratę zainwestowanego kapitału lub obniżenie udziału w rynku. Budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych może również skutkować wniesieniem przeciwko Grupie roszczeń w związku z użytymi materiałami lub wadami w sprzedawanych nieruchomościach, w tym w związku z zastosowanymi materiałami lub wadami nieruchomości wybudowanych lub sprzedawanych przez Grupę lub przez osoby trzecie przez nią zatrudnione, takie jak np. architekci, inżynierowie i wykonawcy lub podwykonawcy budowlani. Ponadto, nawet jeżeli materiały wykorzystywane przez Grupę podczas realizacji inwestycji będą zgodne ze wszystkimi obowiązującymi przepisami w okresie ich zastosowania, prawo w tym zakresie może ulec zmianie. W rezultacie niektóre z materiałów używanych w przeszłości nie będą zgodne z prawem dopuszczone do stosowania, co może narażać Grupę na ryzyko roszczeń wniesionych przez osoby, które pracowały lub które miały kontakt z takimi materiałami. Wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie w tym zakresie mogą skutkować kosztami postępowania i obsługi prawnej, jak również odpowiedzialnością za szkody. Potencjalne szkody mogą obejmować, między innymi, koszty naprawy, utraty mienia oraz koszty utraty zdrowia. Koszty ubezpieczenia od wad budowlanych, roszczeń z tytułu wad materiałów budowlanych oraz uszczerbku na zdrowiu są wysokie, a zakres ochrony oferowany przez towarzystwa ubezpieczeniowe jest ograniczony. W rezultacie, część lub wszystkie kategorie ryzyka finansowego związanego z materiałami budowlanymi i wadami budowlanymi mogą stać się wyłącznym zobowiązaniem Grupy i Grupa może być narażona na ryzyko straty przekraczającej dostępne limity jej polis ubezpieczenia od odpowiedzialności lub rodzaje ryzyka, które są wyłączone z ubezpieczenia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zbycie nieruchomości Grupy może zmienić skład pro forma portfela Grupy

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

Grupa podlega przepisom dotyczącym ochrony środowiska

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa udziela różnego rodzaju gwarancji lub zapewnień przy wynajmowaniu nieruchomości, zwłaszcza w odniesieniu do braku wad jakościowych i prawa własności, jak również dotyczących istniejących zanieczyszczeń i portfela umów najmu. To samo odnosi się do sprzedaży nieruchomości. Grupa może zostać pociągnięta do odpowiedzialności za naruszenie tych

gwarancji. Wady, których istnienia Grupa nie była świadoma, ale o których powinna była wiedzieć przy zawieraniu transakcji, stanowią szczególne zagrożenie. Ewentualne prawa Grupy do regresu wobec sprzedawców nieruchomości mogą być nie do wyegzekwowania z powodu niemożności dowiedzenia, że osoby odpowiedzialne za sprzedaż wiedziały lub powinny były wiedzieć o tych wadach, z powodu upływu terminu przedawnienia, z powodu niewypłacalności stron, do których skierowano roszczenia, bądź z innych powodów. Występowanie jednego lub kilku z wyżej wymienionych czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Grupa może posiadać niewystarczającą ochronę ubezpieczeniową

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

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

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

Grupa jest uzależniona od ograniczonej liczby kluczowych członków jej kierownictwa

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

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

Przy realizacji swoich projektów Grupa polega na wysoko wykwalifikowanym zespole pracowników, w tym na kluczowych członkach kadry zarządzającej i menedżerach poszczególnych projektów, menedżerach średniego szczebla, księgowych i innych specjalistach z zakresu finansów. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać niezbędnych pracowników, braki w personelu mogą negatywnie wpłynąć na jej zdolność do prawidłowego zarządzania realizacją projektów i efektywnego zarządzania majątkiem lub zmusić Grupę do zapłaty wyższych wynagrodzeń w celu przyciągnięcia wykwalifikowanych specjalistów lub

niezbędnych pracowników. Ponadto osiągnięcie przez Grupę sukcesu w przyszłości zależy od jej zdolności do zatrudnienia personelu wyższego szczebla, takiego jak menedżerowie z wieloletnim doświadczeniem w zakresie identyfikacji, nabywania, finansowania, budowy i sprzedaży jak również zarządzania projektami deweloperskimi oraz nieruchomościami inwestycyjnymi. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać i utrzymać odpowiedniego personelu, może to wywrzeć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz cenę Akcji.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

zobowiązań kredytowych oraz opóźnić lub wstrzymać ukończenie projektów. Co więcej, Grupa może utracić niektóre ze swoich aktywów w wyniku postępowania egzekucyjnego z nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia kredytów Grupy. Każde z wyżej opisanych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

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

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

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

Projekty Grupy są finansowane z kredytów udzielanych na określony okres. Grupa posiada w sumie 253 mln EUR bieżących, krótkoterminowych zobowiązań (łącznie z instrumentami pochodnymi) w okresie do dnia 31 grudnia 2013 r. Grupa może nie być w stanie odnowić lub zrefinansować takich umów w części lub w całości lub może zostać zmuszona do zaakceptowania mniej korzystnych warunków refinansowania. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić kredytu lub zabezpieczyć sobie nowego finansowania, może zostać zmuszona do sprzedaży jednej lub większej liczby ze swoich nieruchomości biurowych w celu uzyskania niezbędnej płynności. Każda kombinacja wyżej wymienionych okoliczności miałaby istotny, negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Brak możliwości sprzedaży nieruchomości, w przypadku jej konieczności, może zagrozić portfelowi Grupy, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności oraz cenę Akcji.

Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami kursów wymiany walut

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

Chociaż spółki z Grupy w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego (tzw. *currency hedging*) i aby zmniejszyć niestabilność zwrotów z inwestycji spowodowanych wahaniami kursowymi, mogą zawierać umowy zabezpieczające takie ryzyko, między innymi poprzez transakcje na instrumentach pochodnych, pozyskiwać finansowanie dłużne denominowane w euro oraz zawierać umowy z wykonawcami określające wynagrodzenie wyrażone w euro, nie można jednak zapewnić, że takie transakcje hedgingowe będą w pełni skuteczne lub korzystne. Niektórzy wykonawcy Grupy zawierają umowy zabezpieczające ich ryzyko walutowe związane z faktem, że zawierają z Grupą umowy denominowane w euro, co np. może

ograniczyć ich elastyczność dotyczącą rozwiązania kontraktu lub zmiany jego harmonogramu. Ponadto zważywszy że płatności należne z tytułu większości komercyjnych umów najmu Grupy są wyrażone jako równowartość kwoty w euro wyrażonej w lokalnej walucie, niektórzy najemcy Grupy, w szczególności najemcy powierzchni handlowych, mogą mieć trudności z wypełnieniem swoich zobowiązań płatniczych wynikających z takich umów najmu, jako że osiągają oni przychody w swoich walutach lokalnych. W związku z powyższym, wszelka istotna aprecjacja walut lokalnych wobec euro może znacznie obniżyć przychody Grupy wyrażone w walutach lokalnych i może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub cenę Akcji.

Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych

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

Czynniki ryzyka związane z rynkami geograficznymi, na których działa Grupa

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

Wszystkie przychody Grupy pochodzą z działalności w krajach regionów CEE i SEE a w szczególności z Polski, Rumunii i Węgier. Rynki te są narażone na większe ryzyko niż bardziej rozwinięte rynki. Kraje regionów CEE i SEE nadal niosą ze sobą różnego rodzaju ryzyko dla inwestorów zagranicznych, takie jak niestabilność lub zmiany władz krajowych lub lokalnych, wywłaszczenia gruntów, zmiany w prawie podatkowym i przepisach wykonawczych, zmiany w praktykach i zwyczajach biznesowych, zmiany w ustawach i przepisach związanych z transferem środków pieniężnych i ograniczenia dotyczące poziomu inwestycji zagranicznych. W szczególności Grupa jest uzależniona od zasad i przepisów dotyczących zagranicznych właścicieli nieruchomości i dóbr osobistych. Takie przepisy mogą zmieniać się szybko i w znacznym zakresie a w rezultacie wpłynąć na własność Grupy i mogą spowodować utratę mienia lub aktywów bez prawa regresu.

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

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

Zmiany w przepisach prawnych mogą negatywnie wpłynąć na Grupę

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

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

Co więcej, wejście w życie bardziej restrykcyjnych przepisów z zakresu ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa albo procedur wykonawczych w krajach CEE i SEE może skutkować znaczącymi kosztami i zobowiązaniami Grupy a obiekty

będące własnością Grupy lub przez nią eksploatowane (albo obiekty, które były własnością lub były eksploatowane przez Grupę w przeszłości) mogą stać się przedmiotem nadzoru i kontroli bardziej rygorystycznych niż obecnie. W związku z powyższym, przestrzeganie tych praw może przyczynić się do powstania znaczących kosztów wynikających z konieczności usunięcia, badania lub rekultywacji szkodliwych substancji a obecność tych substancji na terenie nieruchomości Grupy może ograniczyć jej możliwości sprzedaży obiektów lub wykorzystania obiektów jako przedmiotu zabezpieczenia.

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

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

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

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

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

Grupa może mieć trudności, aby bezsprzecznie ustalić, że tytuł prawny do nieruchomości został przyznany odpowiedniej spółce Grupy a w niektórych przypadkach, ustalenie takie może być niemożliwe, ze względu na fakt, że przepisy regulujące kwestie związane z nieruchomościami w Polsce i innych krajach w których Grupa prowadzi działalność są złożone a często wieloznaczne lub wewnętrznie sprzeczne a dane zawarte w odpowiednich rejestrach mogą nie być wiarygodne. W związku z powyższym, nie można zapewnić, że Grupa zachowa przysługujący jej tytuł własności w przypadku gdyby został on zakwestionowany. Ponadto istnieje możliwość, że zezwolenia, autoryzacje, decyzje o zmianie decyzji o warunkach zabudowy lub inne podobne wymogi zostały spełnione z naruszeniem obowiązujących przepisów lub regulacji. Kwestie takie mogą podlegać późniejszemu podważeniu. Podobne problemy mogą powstać w kontekście zgodności z procedurami prywatyzacyjnymi oraz aukcjami związanymi z pozyskaniem dzierżawy gruntów i praw do zabudowy. Monitorowanie, ocena lub weryfikacja tych obaw może być trudna lub niemożliwa.

Punkt . 4. Prezentacja Spółki

Punkt . 4.1. Ogólne informacje na temat Spółki

Globe Trade Centre S.A. ("GTC") jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre, której działalność obejmuje budowę i wynajem powierzchni biurowej i handlowej oraz budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych.

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem w regionie CEE i SEE, obecnie działa w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Czechach, Rosji, na Słowacji, Węgrzech i Ukrainie. Grupa powstała w 1994 r. i prowadzi działalność na rynku nieruchomości od 19 lat.

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje: (i) nieruchomości komercyjne, tj. ukończone budynki biurowe i parki biurowe oraz centra handlowo-rozrywkowe (nieruchomości komercyjne); (ii) projekty mieszkaniowe; oraz (iii) bank ziemi, tj. niezabudowane działki (w tym projekty zawieszone).

Od powstania Grupa wybudowała około 950 tys. m kw. NRA powierzchni komercyjnej (biurowej i handlowej) i około 300 tys. m kw. powierzchni mieszkalnej. Grupa sprzedała około 314 tys. m kw. NRA ukończonych nieruchomości komercyjnych i około 237 tys. m kw. powierzchni mieszkalnej.

Na datę Raportu portfel Grupy w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, Słowacji, Rosji obejmuje następujące nieruchomości:

- ukończone nieruchomości komercyjne o łącznej NRA wynoszącej około 613 tys. m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi 549 tys. m kw. NRA (łącznie z aktywami przeznaczonymi na sprzedaż);
- wybudowane mieszkania i domy o łącznej powierzchni mieszkalnej 63 tys. m kw.; oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o szacunkowej powierzchni około 1,2 miliona m kw. i pod zabudowę mieszkaniową o szacunkowej powierzchni około 618 tys. m kw.

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

Nieruchomości komercyjne Grupy obejmują nieruchomości biurowe oraz handlowe, które stanowią około 72% całkowitej wartości księgowej portfela Grupy na dzień 31 grudnia 2012 r. Dodatkowo 2% całkowitej wartości księgowej portfela Grupy na dzień 31 grudnia 2012 r. stanowiły aktywa przeznaczone na sprzedaż. Ukończone nieruchomości Grupy na trzech największych rynkach, tj. w Polsce, Rumunii i Chorwacji stanowią odpowiednio 42%, 15% i 13% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy.

Akcje GTC notowane są na GPW w Warszawie i wchodzi w skład indeksu WIG20 od 20 września 2004 r. Akcje Spółki wchodzi też w skład międzynarodowych indeksów MSCI i Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 Index, jak również indeksu GPR250, skupiającego akcje 250 największych i najbardziej płynnych spółek z sektora nieruchomości na świecie oraz FTSE EPRA/NAREIT Emerging Index.

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Warszawie, przy ulicy Wołoskiej 5.

Punkt . 4.2. Struktura organizacyjna Grupy

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 2012 r. jest przedstawiona w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. w Nocie 5 *Inwestycje w podmiotach zależnych, stowarzyszonych i joint-ventures*.

Punkt . 4.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy

Nie zaszły żadne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą

Punkt . 4.4. Strategia Spółki

Strategia Grupy, której Spółka jest podmiotem dominującym, ma na celu maksymalizację wartości dla akcjonariuszy poprzez realizację zrównoważonego, organicznego rozwoju jej działalności. Grupa której Spółka jest podmiotem dominującym, zamierza osiągnąć ten cel poprzez realizację następujących elementów swojej strategii biznesowej:

- zarządzanie portfelem rentownych, zrównoważonych, przyjaznych dla środowiska nieruchomości biurowych i handlowych w najlepszych lokalizacjach.
- inwestowanie w zdywersyfikowany portfel nieruchomości, koncentrując się na Polsce i kluczowych krajach CEE, jak również na wybranych krajach SEE.

- sprzedaż wybranych nieruchomości w celu zmniejszenia poziomu dźwigni finansowej Grupy lub w celu pozyskania środków na nowe inwestycje.
- kupno, na korzystnych warunkach, starannie dobranych działek o dużym potencjale inwestycyjnym.

Zarządzanie portfelem rentownych, zrównoważonych, przyjaznych dla środowiska nieruchomości biurowych i handlowych w najlepszych lokalizacjach

Grupa, której Spółka jest podmiotem dominującym zamierza w dalszym ciągu aktywnie zarządzać swoim portfelem nieruchomości w celu zmaksymalizowania wyników operacyjnych, dywersyfikacji ryzyka, osiągania efektywności i synergii oraz zwiększenia rentowności z najmu. Grupa koncentruje się na zrównoważonych nieruchomościach biurowych i handlowych, które są przyjazne dla środowiska naturalnego i znajdują się w najlepszych lokalizacjach.

Grupa, której Spółka jest podmiotem dominującym stara się powiększać wartość swojego portfela poprzez działania związane z zarządzaniem aktywami. W przypadku nieruchomości handlowych, działania te obejmują zapewnienie optymalnego doboru najemców poprzez: (i) wyszukanie renomowanych sieci handlowych skłonnych zapłacić czynsz na odpowiednim poziomie rynkowym, (ii) zachęcenie kluczowych najemców do inwestycji w nieruchomość, (iii) optymalizację kosztów operacyjnych nieruchomości poprzez zastosowanie energooszczędnych technologii, znalezienie najlepszych dostawców usług w zakresie ceny do jakości, jak również poprzez współpracę ze spółdzielniami i zarządcami, oraz (iv) zapewnienie odpowiedniego zarządzania budynkami w celu utrzymania najwyższej jakości, świadczenia najlepszych usług dla najemców i optymalizacji kosztów napraw nieruchomości i jej utrzymania. W przypadku nieruchomości biurowych, Grupa stara się zapewnić, że projekt powierzchni zapewnia maksymalną elastyczność dla najemców, optymalizację wspólnych powierzchni i wykorzystanie przestrzeni w celu zminimalizowania wielkości niewynajętej powierzchni. Grupa stara się zapewnić najwyższą dbałość o stan techniczny i jakości wszystkich jej nieruchomości aby maksymalizować ich wartość.

Inwestowanie w zdywersyfikowany portfel nieruchomości, koncentrując się na Polsce i kluczowych krajach CEE, jak również na wybranych krajach SEE

Grupa, której Spółka jest podmiotem dominującym zamierza kontynuować politykę poszukiwania atrakcyjnych możliwości inwestowania w obszarach, gdzie występuje duże zapotrzebowanie na wysokiej jakości nieruchomości i gdzie jej projekty mogą stać się liderami na swoich lokalnych rynkach. Aby to osiągnąć, Grupa zamierza skoncentrować swoją działalność na Polsce i kluczowych krajach CEE, jak również na wybranych rynkach SEE.

Chociaż Grupa, której Spółka jest podmiotem dominującym określa swoją podstawową działalność jako wynajem powierzchni w projektach komercyjnych (w szczególności w dużych centrach handlowych w najlepszych lokalizacjach) oraz w nieruchomościach biurowych (w szczególności kompleksów kilku połączonych ze sobą budynków biurowych tworzących parki biznesowe).

Sprzedaż wybranych nieruchomości w celu zmniejszenia poziomu dźwigni finansowej Grupy lub w celu pozyskania środków na nowe inwestycje

Grupa, której Spółka jest podmiotem dominującym będzie nadal dokonywać przeglądu swojego portfela inwestycyjnego i może podjąć decyzję o sprzedaży części swoich nieruchomości, jeśli warunki pozwolą na takie podejście. Takie nieruchomości mogą zostać sprzedane w celu zmniejszenia poziomu dźwigni finansowej Grupy lub w celu pozyskiwania funduszy, które mogą zostać wykorzystane na nowe inwestycje.

Kupno, na korzystnych warunkach, starannie dobranych działek o dużym potencjale inwestycyjnym

Choć Grupa, której Spółka jest podmiotem dominującym uważa, że jej obecny zasób działek pozwoli jej utrzymać i wzmocnić możliwości inwestycyjne w ciągu najbliższych pięciu lat, w dłuższej perspektywie, Grupa może również nabyć dodatkowe działki i rozpocząć nowe projekty w innych miejscach. Grupa obecnie koncentruje swoją działalność w krajach, w których jest już obecna.

Punkt 4.5. Opis działalności

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

Podstawowa 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 (72% całego portfela) oraz bank ziemi (17% całego portfela). Ponadto, GTC przeznaczyła wybrane projekty na sprzedaż. Aktywa przeznaczone na sprzedaż stanowią 2% całego portfela. Grupa buduje również mieszkania na sprzedaż. Na dzień 31 grudnia 2012 r. Grupa posiadała projekty mieszkaniowe jak i bank ziemi o wartości 634.247 zł, co stanowiło 9% całości portfela Grupy. Grupa dotychczas wybudowała ponad 1.000.000 m kw. powierzchni do wynajęcia netto, a obecnie posiada zakończone projekty komercyjne o łącznej powierzchni do wynajęcia netto w wysokości około 548.549 m kw. Na dzień 31 grudnia 2012 r., wartość księgowa nieruchomości inwestycyjnych, projektów przeznaczonych na sprzedaż i mieszkaniowych oraz banku ziemi wyniosła około 7.405.115 zł (w porównaniu do 8.856.865 zł na dzień 31 grudnia 2011 r.).

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

Budynki biurowe Grupy zapewniają wygodę, elastyczne wnętrza i pełny komfort 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, Microsoft, Bertelsmann, Hewlett Packard, IBM, KPMG, Lotos, Allianz, Motorola, Noble Bank, spółki z grupy Publicis, Levi's, Honeywell, Roche, State Street, Aviva, ExxonMobile, Peugeot, Samsung czy Verifone. 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: Carrefour, Cora, 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 Grupy będą poddawane stopniowej modernizacji w zakresie ochrony środowiska i oszczędności energii.

Punkt 4.6. Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy

Punkt 4.6.1. Rynek powierzchni biurowych

Polska

Grupa GTC zaznacza swoją obecność na rynku projektów biurowych w Warszawie i 5 miastach regionalnych. W miastach regionalnych odnotowano wzrost popytu na powierzchnie w projektach GTC i w ciągu roku podpisano umowy najmu na dużą część powierzchni która była pusta. Czynsze pozostały jednak na niezmiennym poziomie a najemcy zwracają większą uwagę na ceny decydując się na projekty, które mogą zaoferować korzyści ekonomiczne bez pogarszania standardów jakości.

W Warszawie odnotowaliśmy kolejny dobry rok pod względem wielkości transakcji. Ich wysokość wyniosła ok. 600.000 w całym 2012 roku, jednakże większość umów dotyczyła wznowienia najmu lub przeniesienia lokalizacji. Popyt na nowe powierzchnie był ograniczony. Fakt ten w połączeniu z silną podażą n-owych powierzchni spowodował wzrost wartości pakietów zachęt oferowanych najemcom aby przekonać ich do podpisania umów najmu. Należy oczekiwać utrzymania się tego trendu w 2013 roku.

Rumunia

W 2012 roku w Bukareszcie wolumen transakcji objął mniejszą powierzchnię. Wartość transakcji na powierzchniach biurowych wyniosła łącznie 226.000 m kw., co stanowiło o 14% mniej niż w 2011 roku. Uwzględniając ograniczony popyt i powoli rosnącą podaż nowoczesnych powierzchni biurowych ze strony nowych inwestorów na tym rynku (np. Skanska) poziom konkurencji na rynku powierzchni biurowych również wzrósł. W 2013 roku Grupa przewiduje utrzymywanie się podobnej struktury rynkowej i ze względu na niższe ceny robót budowlanych, Grupa spodziewa się realizacji większej liczby projektów o wysokiej jakości. Ponadto konkurencyjne koszty pracy w Rumunii w porównaniu do innych krajów Europy Środkowej i Wschodniej nadal stanowią dużą zachętę dla nowych inwestorów i inwestycji szczególnie w branży IT i telekomunikacyjnej.

Chorwacja

Choć 2012 rok był kolejnym trudnym rokiem dla gospodarki Chorwacji był to aktywny rok na rynku powierzchni biurowych w Zagrzebiu. Do użytku oddano kilka nowych budynków biurowych klasy A o łącznej powierzchni około 80.000 m kw. powierzchni biurowej z czego 50.000 m kw. zostało wynajęte. W wyniku wzrostu podaży powierzchni biurowych wielkość powierzchni niewynajętych wzrosła z 12% (w 2011 roku) do 15,5% (4 kw. 2012 roku). Oczekuje się, że wielkość powierzchni niewynajętych wzrośnie wraz z realizacją kolejnych projektów ale uważa się, że wraz z przystąpieniem Chorwacji do Unii Europejskiej, wzrośnie liczba międzynarodowych firm które wejdą na tamten rynek i w rezultacie wzrośnie również podaż.

Serbia

Spółka GTC Serbia jest obecna na rynku nieruchomości biurowych poprzez trzy budynki biurowe znajdujące się w Belgradzie. Działalność w zakresie najmu w Belgradzie wzrosła łącznie o 16% w 2012 roku w porównaniu do 2011 roku i objęła 65.500 m kw. Jednak większość umów dotyczyła odnowienia najmu lub przeprowadzki najemców szukających lepszych zachęt do zmiany lokalizacji. Zasoby powierzchni biurowych w Belgradzie utrzymują się na stabilnym poziomie tak samo jak poziom czynszów. Wysokość stopy powierzchni niewynajętych utrzymuje się na poziomie 14% w sytuacji oddania do użytku dwóch nowych centrów biurowych (24.000 m kw.) Liczba przeprowadzek z centrum miasta do dzielnicy biznesowej „Nowy Belgrad” wzrosła w 2012 roku. W roku 2013 spodziewany jest znaczący wzrost podaży powierzchni biurowych klasy A.

Punkt 4.6.2. Rynek nieruchomości handlowych

Polska

Branża sprzedaży detalicznej odzieży znajduje się pod presją na zmniejszenie marż. Można to przypisać wzrostowi konkurencji, która przekracza poziom wzrostu wydatków konsumpcyjnych. Fakt ten miał pewien wpływ na stawki najmu, które spadły we wszystkich miastach, oprócz Warszawy. Warszawa nadal wykazuje dobre wyniki sprzedaży i jest to miejsce w którym koncentrują się nowe marki wchodzące do Polski. Niektóre miasta regionalne - w tym Wrocław, Poznań i Kraków – wykazują oznaki nadpodaży powierzchni handlowej.

Bułgaria

Grupa GTC jest obecna na tym rynku za pośrednictwem swoich centrów handlowych znajdujących w mniejszych miastach. Odbicie na rynku centrów handlowych odzwierciedla otwarcie trzech nowych centrów handlowych w 2012 roku i czterech kolejnych przewidywanych do realizacji w 2013 roku. Jeśli projekty te zostaną zrealizowane zgodnie z planem, znacząco zwiększą podaż powierzchni w centrach handlowych, podczas gdy popyt jest nadal słaby ze względu na utrzymujące się osłabienie gospodarcze skutkujące spadkiem siły nabywczej, a w konsekwencji spadkiem dochodu rozporządzalnego i wydatków ludności.

Stawki najmu mogą podlegać spadkowi spowodowanemu podażą nowej powierzchni, ale oczekiwana jest stabilizacja ich poziomu w okresie późniejszym. Średnie stawki najmu w Bułgarii spadły o 8% rok do roku, osiągając € 12 za m kw. Stawki czynszu w stolicy odnotowały spadek o 6% rok do roku.

Globalne problemy finansowe skutkowały niewielką liczbą nowych podmiotów wchodzących na bułgarski rynek w 2012 roku (H&M, Debenhams, Wok to Walk), co z kolei przełożyło się na bardzo ograniczoną liczbę transakcji w kraju. Nadpodaż powierzchni handlowej spowodował nakładanie się obszarów zasięgu centrów handlowych, dając najemcom detalicznym przestrzeń na negocjację bardziej elastycznych warunków najmu.

Rumunia

W Rumunii w 2012 roku oddano do użytku 140.000 m kw. nowoczesnych powierzchni w centrach handlowych co stanowi 40% spadek w porównaniu do 2011 roku a wszystkie te powierzchnie znajdują się w mniejszych miastach. Nadal występują istotne różnice w zakresie popytu ze strony najemców, poziomu czynszu jaki i poziomu dochodu rozporządzalnego pomiędzy Bukaresztą a mniejszymi miastami. Duże odzieżowe sieci handlowe takie jak Inditex, H&M, C&A kontynuowały swój rozwój na bardzo korzystnych warunkach, korzystając z wolnej powierzchni handlowej dostępnej w mniejszych miastach.

Grupa oczekuje, że wraz ze stabilizacją gospodarczą i polityczną w 2013 roku zaobserwuje wzrost wskaźnika konsumpcji a ten z kolei będzie generować pozytywne otoczenie i zwiększony więcej na ekspansję dla konserwatywnych małych i średnich przedsiębiorstw handlowych.

Chorwacja

Rynek handlu detalicznego w Zagrzebiu jest, jak dotąd, najbardziej stabilny w całej Chorwacji. W 2012 roku wskaźnik niewynajętych powierzchni spadł a nowe sklepy są otwierane w różnych centrach handlowych w całym Zagrzebiu. Stawki najmu pozostawały na względnie stabilnym poziomie, chociaż rynek przeszedł od fazy rynku wynajmującego do rynku najemcy, gdzie ci ostatni są stroną dominującą w negocjacjach i domagają się zachęt i krótkoterminowych ustępstw w zakresie najmu. Marki handlu detalicznego odnoszące największe sukcesy, w szczególności te zajmujące masowy segment rynku liczą na rozwój w 2013 roku, podczas gdy przyszłość marek działających w średnim przedziale cenowym, które doświadczyły największych problemów w 2012 roku, nadal będą musiały zmagać się z wyzwaniami. Rynek detaliczny poza Zagrzebiem przeżywa poważne trudności.

Serbia

Rynek nieruchomości handlowych w Belgradzie odnotował najniższą stopę niewynajętych powierzchni wynoszącą 9%. Patrząc jedynie na centra handlowe wskaźnik niewynajętych powierzchni wyniósł praktycznie 0%. Nowe marki modowe wszedł na serbski rynek w drugiej połowie 2012. Podaż powierzchni centrów handlowych pozostała bez zmian i utrzymuje się na poziomie 200.000 m kw. ale w 2012 odnotowano wzrost podaży powierzchni parków handlowych w mniejszych miastach i tendencja ta utrzyma się w nadchodzącym okresie. Dalszy rozwój rynku nieruchomości handlowych nie powinien mieć wpływu na poziomu czynszów. Należy spodziewać się dalszego wzrostu liczby centrów handlowych w Belgradzie w niedalekiej przyszłości.

Punkt 4.6.3. Rynek nieruchomości inwestycyjnych

Polska

Rynek nieruchomości inwestycyjnych pozostawał w stosunkowo dobrym stanie w 2012 roku aczkolwiek inwestorzy skupiali swoje działania przede wszystkim na podstawowych produktach takich jak powierzchnie biurowe, handlowe i magazynowe. Jednakże, jeśli chodzi o rynek biurowy, największym zainteresowaniem cieszyła się Warszawa przy niskim poziomie zainteresowania powierzchniami biurowymi poza stolicą.

Bułgaria

Tak jak i w większości krajów Europy Środkowo-Wschodniej, bułgarski rynek inwestycyjny nieruchomości komercyjnych pozostawał w stagnacji przez cały 2012 rok. Wysokie koszty finansowania i ogólna niepewności co do kondycji europejskiej gospodarki były jednymi z głównych przyczyn niskiej płynności rynku. Oczekuje się, że w ciągu 2013 roku inwestorzy w dalszym ciągu będą stosować strategię unikania ryzyka wybierając silniejsze gospodarki i najatrakcyjniejsze nieruchomości we wszystkich sektorach biznesu.

Rumunia

Rynek inwestycyjny pozostał na niskim poziomie również w 2012 roku jednakże odnotowano na nim znacznie wyższą liczbę transakcji w porównaniu do 2011 roku. Łączna wartość transakcji wyniosła 153 miliony euro, gdzie najważniejszą transakcją było przejęcie City Business Center w Timisoarze przez NEPI. Głównym zainteresowaniem cieszyły się inwestycje biurowe jednak rynek zaobserwował niższą aktywność funduszy typu private equity. Nawet jeśli stopy kapitalizacji znajdowały się pod presją w 2012 roku ze względu na niewielkie pogorszenie warunków rynkowych i popytu ze strony nabywcy, podstawowe stopy kapitalizacji nie zmieniły się w znaczący sposób.

Chociaż nie na rynku nie odnotowano dotychczas zbyt dużej liczby transakcji zawartych przez fundusze private equity, na rynku istnieje oczekiwanie, że ich liczba zwiększy się w 2013 roku, szczególnie w zakresie zagrożonych aktywów a także w zakresie najlepszych nieruchomości.

Chorwacja

Działalność gospodarcza i inwestycyjna w dalszym ciągu pozostawały na niskim poziomie w 2012 roku, inwestorzy pozostawali niezwykle ostrożni a konserwatywna polityka kredytowa banków komercyjnych wpłynęła na spadek poziomu finansowania sektora nieruchomości. Największą aktywność, jak dotąd, odnotował rynek nieruchomości biurowych i handlowych w Zagrzebiu, natomiast reszta Chorwacji nadal zmaga się z rosnącą liczbą bezrobotnych, wzrostem cen i niskim poziomem inwestycji.

Serbia

Serbia nie jest jeszcze postrzegana jako miejsce do inwestycji przez inwestorów instytucjonalnych. Z drugiej strony na rynku występują produkty, które oferują poziom zwrotu uwzględniający powiązane ryzyko i oferujące możliwości wzrostu wartości kapitału.

Serbia osiągnęła dobry poziom organicznego wzrostu w zakresie produktów nieruchomości inwestycyjnych bez tworzenia dużej nadpodaży. Nieruchomości biurowe cieszą się największym zainteresowaniem ze strony inwestorów.

Punkt 4.6.4. Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Polska

W Polsce Grupa GTC jest obecna tylko na warszawskim rynku mieszkaniowym z niszowym produktem. Poziom sprzedaży nowych domów znacznie spadł w ciągu ostatnich 6 miesięcy 2012 roku a ceny znalazły się pod znaczną presją ze względu na bardzo ograniczoną liczbę chętnych nabywców. Nie istnieją podstawy do przewidywania szybkiej poprawy tej sytuacji.

Rumunia

W Rumunii Grupa GTC jest obecna tylko na bukaresztańskim rynku mieszkaniowym gdzie posiada dwa kompleksy mieszkaniowe, Rose Garden i Felicity. Wraz ze stałym spadkiem poziomu cen i liczby mieszkań sprzedanych w nowych projektach, w 2012 roku 13 projektów mieszkaniowych weszło w fazę postępowania upadłościowego. Ponad 80% popytu pochodzi ze strony użytkowników końcowych, co pokazuje po raz kolejny zależność rynku mieszkaniowego od warunków finansowania dostępnych dla nabywców. Rządowy Program Finansowania „Pierwszy Dom” i zachęta w postaci 5% stawki podatku VAT nadal stanowiły koło zamachowe sprzedaży mieszkań. Projekty zrealizowane w latach 2008-2010, które stanowią znaczną część mieszkań na sprzedaż, mocno konkurują ze sobą w celu pozyskania nabywców w tym segmencie.

Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

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

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

Sytuacja gospodarcza w regionach CEE i SEE

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

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

gospodarczego i finansowego na działalności Grupy w 2012 r. potwierdza narażenie Grupy na ryzyko wynikające z ogólnych trendów gospodarczych.

Podobnie w wielu przypadkach, finanse publiczne państw dotkniętych zaburzeniami na rynkach finansowych znalazły się pod wpływem spowolnienia gospodarczego i spadku popytu na obligacje rządowe. W skutek tego, refinansowanie zadłużenia stało się trudne (dla państw takich jak na przykład Irlandia, Włochy, Portugalia i Hiszpania) lub niemożliwe (jak to miało miejsce w Grecji) dla rządów tych państw bez pomocy osób trzecich, co zostało uznane za kryzys zadłużenia państw strefy euro. W rezultacie, niektóre kraje, w których Grupa prowadzi działalność, w tym Rumunia i Bułgaria, zostały poważnie dotknięte przez zmniejszenie wymiany handlowej ze swoimi tradycyjnymi partnerami, takimi jak Włochy i Grecja. Wpływ światowego kryzysu gospodarczego i finansowego, a także kryzys zadłużenia w strefie euro na działalność Grupy w latach zakończonych 31 grudnia 2009 r., 2010 r., 2011 r. i 2012 r. podkreśla podatność Grupy na skutki ogólnych trendów gospodarczych. Grupa odnotowała znaczną stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych i spadku wartości projektów mieszkaniowych w latach zakończonych 31 grudnia 2009 r., 2011 r. i 2012 r. wynoszącego 2.467.763 zł. Spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikający z przeszacowania był skutkiem obniżenia rzeczywistych i oczekiwanych poziomów czynszów w niektórych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, zwłaszcza w Rumunii i Bułgarii a także niewielkiego wzrostu stóp kapitalizacji w Rumunii, Węgrzech, Chorwacji i Bułgarii. Spadek wartości banku działek mieszkaniowych był wynikiem zawieszenia lub odroczenia realizacji niektórych projektów.

Rynek nieruchomości w regionach CEE i SEE

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

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

Wycena nieruchomości

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

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

Grupa uznała zysk z aktualizacji wyceny w wysokości 184.819 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2010 i jednocześnie poniosła straty z aktualizacji wyceny (poza utratą wartości inwestycji mieszkaniowych) w wysokości 1.290.278 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2011 jak również straty z aktualizacji wyceny w wysokości 468.757 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2012. Głównymi czynnikami wpływającymi na wycenę nieruchomości Grupy w 2011 r. były spadek czynszów,

oczekiwane wartości czynszów i wzrost kapitalizacji, przede wszystkim w Bułgarii, Rumunii, Chorwacji i na Węgrzech głównie w odniesieniu do inwestycyjnych nieruchomości handlowych Grupy.

Praktycznie wszystkie kredyty Grupy, a także obligacje wyemitowane przez Spółkę, mają zmienną stopę procentową, opartą w głównej mierze o EURIBOR (choć wyemitowane obligacje są denominowane w złotych a ich oprocentowanie jest oparte o WIBOR, zawarte zostały transakcje swap, które skutecznie przekształcają to zadłużenie w euro o stałej stopie procentowej). Około 54% kredytów zaciągniętych przez Grupę jest zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone. Podwyżki stóp procentowych na ogół skutkują zwiększeniem kosztów finansowania Grupy. Ponadto popyt na nieruchomości inwestycyjne wykazuje na ogół tendencję do wzrostu gdy stopy procentowe są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego portfela inwestycyjnego Grupy. Odwrotnie, wyższe stopy procentowe zazwyczaj wykazują negatywny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do uznania utraty wartości z wyceny, co ma negatywny wpływ na dochód Grupy. Pochodne instrumenty finansowe wykorzystywane przez Grupę w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej są rejestrowane jako niezależne transakcje a nie jako transakcje hedgingowe.

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

Wpływ zmian kursów walutowych

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

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

Dostępność finansowania

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

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

Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy, której Spółka jest podmiotem dominującym

Zbycie znaczących aktywów

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

Zakończenie realizacji projektów

W roku zakończonym 31 grudnia 2012., Grupa zakończyła realizację dwóch projektów: budynek biurowy w Warszawie i centrum handlowe - Galleria Burgas w Bułgarii. Po zakończeniu roku Grupa przeklasyfikowała zrealizowane projekty z nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyceniane według wartości godziwej na nieruchomości inwestycyjne. W

przypadku Galerii Burgas, Grupa poniosła straty na jej przeklasyfikowaniu z powodu aktualizacji wartości godziwej nieruchomości, co wynikało głównie z niższych niż oczekiwano poziomów czynszu w projekcie.

Pozostałe

W czerwcu 2012 r., Spółka, zakończyła z sukcesem emisję praw do 100.000 akcji o wartości 428.288 zł.(pomniejszona o wydatki) Nowe akcje zostały zarejestrowane w sądzie w sierpniu 2012 r.

W październiku 2012 r., Grupa zakupiła pozostałe 50% udziałów w Galerii Wilanów, centrum handlowym w Warszawie.

W październiku i listopadzie 2012 r., Spółka przedłużyła zapadalność istniejących obligacji (które były wymagane w 2013 i 2014 r.) o wartości 296.938 zł poprzez emisję nowych obligacji w zamian za obecne obligacje jak również odkupienie części obligacji zapadających w 2013 i 2014 r. W rezultacie instrumenty zabezpieczające dotyczące przedłużanych i wykupowanych obligacji przestały spełniać przesłanki rachunkowości zabezpieczeń i zostały ujęte rachunku zysków i strat. Oprocentowanie obligacji wyniosło WIBOR+400bp co daje ok. 7,5% w skali roku (o 1,3% wyżej niż pierwotne obligacje).

Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognozy na rok 2012.

Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 5.4.1. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2012 r. i 2011 r.

Aktywa

Wartość aktywów ogółem spadła o 535.869 zł i wyniosła 4.384.765 zł na dzień 31 grudnia 2012 r. Spadek ten był spowodowany głównie spadkiem wartości aktywów trwałych o 724.641 zł, co zostało częściowo skompensowane przez wzrost aktywów obrotowych o 188.592 zł.

Wartość aktywów trwałych spadła o 724.461 zł i wyniosła 3.813.251 zł na dzień 31 grudnia 2012 r. Spadek ten był spowodowany głównie spadkiem wartości pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym o 521.441 zł.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła o 188.592 zł i wyniosła 571.514 zł na dzień 31 grudnia 2012 r. Wzrost ten był spowodowany głównie wzrostem wartości środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych o 186.558 zł.

Pasywa

Wartość pasywów ogółem spadła o 535.869 zł i wyniosła 4.384.765 zł na dzień 31 grudnia 2012 r. Spadek ten był spowodowany spadkiem wartości zobowiązań i rezerw na zobowiązania o 341.752 zł i spadkiem wartości kapitałów własnych o 194.117 zł.

Kapitał własny

Kapitał własny spadł o 194.117 zł do 3.061.664 zł na dzień 31 grudnia 2012 r. z 3.225.781 zł na dzień 31 grudnia 2011 r. głównie w wyniku spadku zysku z lat ubiegłych, w wyniku rozpoznania straty za rok 2011 o 1.042.722 zł, co zostało częściowo skompensowane wzrostem kapitału zapasowego o 419.796 zł w wyniku emisji akcji z prawem poboru.

Punkt 5.4.2. Porównanie wyników finansowych za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 r. z tym samym okresem roku 2011.

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów spadły o 760 zł do 19.386 zł, głównie w wyniku spadku 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 były na prawie niezmiennym poziomie i wyniosły 7.187 zł.

Zysk brutto na sprzedaży

Zysk brutto na sprzedaży był na prawie ni zmienionym poziomie i wyniósł 12.199 zł.

Strata na działalności operacyjnej

Strata na działalności operacyjnej wyniosła 33.922 zł za rok zakończony 31 grudnia 2012, wobec 24.852 zł zakończony 31 grudnia 2011 r., głównie w wyniku wzrostu kosztów ogólnych zarządu.

Przychody finansowe

Przychody finansowe wyniosły 358.408 zł w 2012 r. wobec 271.829 zł w 2011 r. w wyniku rozpoznania zysku ze zbycia inwestycji w wysokości 139.459 zł, co zostało częściowo skompensowane spadkiem aktualizacji wartości inwestycji.

Koszty finansowe

Koszty finansowe wyniosły 124.576 zł w 2012 r. wobec 231.922 zł w 2011 r. Przyczyna spadku było rozpoznanie w 2011 r. straty ze zbycia inwestycji w wysokości 148.239 zł.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wyniósł 36.967 zł w 2012 roku, z czego kwota 36.390 zł stanowiła koszty z tytułu odroczonego podatku.

Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności

Udział w stracie netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności wyniósł 639.888 zł w 2012 r w porównaniu do udziału w zysku netto jednostek podporządkowanych w wysokości 967.777 zł w 2011 r.

Strata netto

Strata netto wyniosła 476.945 zł w 2012 r. w porównaniu do 1.042.722 w 2011 r. w głównie w wyniku spadku udziału w stratach netto jednostek podporządkowanych o 327.889 zł, spadku kosztów finansowych i wzrostu przychodów finansowych.

Punkt 5.4.3. Analiza przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności operacyjnej wyniosły 30.840 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2012, w porównaniu do 64.969 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2011 r., co wynikało przede wszystkim ze efektu zmiany w wycenie instrumentów finansowych.

Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 98.896 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2012 w porównaniu do 128.902 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2011 r.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 162.749 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2012 r., w porównaniu do przepływów pieniężne netto wykorzystanych w działalności finansowej w kwocie 76.780 zł za rok zakończony 31 grudnia 2011. Na przepływy pieniężne z działalności finansowej składały się głównie wpływ netto z emisji akcji w wysokości 428.023 zł, wpływ z emisji dłużnych papierów wartościowych w wysokości 291.584 zł a także wykup dłużnych papierów wartościowych w wysokości 478.282 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia 2012 r. wyniosły 562.451 zł w porównaniu do 375.893 zł na dzień 31 grudnia 2011 r.

Punkt 5.5. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Grupa, której spółka jest podmiotem dominującym, spodziewa się, że w przyszłości jej podstawowe potrzeby finansowe będą związane z: (i) budową biurowych nieruchomości inwestycyjnych; (ii) budową handlowych nieruchomości inwestycyjnych; (iii) budową nieruchomości mieszkalnych; (iv) obsługą zobowiązań; (v) operacjami finansowymi oraz (vi) zakupem działek pod budowę obiektów biurowych i handlowych.

Zdaniem Zarządu kapitał obrotowy Grupy powinien wystarczyć na pokrycie obecnych potrzeb Grupy przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od daty Raportu.

Punkt 6. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności

W czerwcu 2012 r. GTC zakończyła ofertę sprzedaży akcji z prawem poboru, emitując 100.000.000 akcji, które zostały objęte przez akcjonariuszy Spółki. Wpływy netto z emisji akcji wyniosły 428.288 zł, po odliczeniu kosztów emisji w wysokości 16,712 zł.

Grupa zamierzała przeznaczyć 80–100% wpływów z oferty na poprawę struktury kapitałowej poprzez spłatę części swojego zadłużenia, którego ostateczna kwota będzie zależeć od dostępności środków finansowych z innych źródeł (które obejmują wpływy ze sprzedaży aktywów i wpływy z nowych kredytów na realizację projektów). W drugiej połowie 2012 r. Spółka spłaciła 106.600 zł obligacji, których pierwotne terminy zapadalności przypadały na lata 2013 i 2014.

Dodatkowo, Grupa może przeznaczyć wpływy z emisji na spłatę części obligacji zapadających w maju 2013 r. w wysokości 327.722 zł. Alternatywnie, część wpływów netto z emisji może zostać wykorzystana na spłatę zadłużenia z tytułu kredytów dotyczących istniejących projektów.

Punkt 7. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych

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 2012 r. na poziomie 3 miesięcznego WIBORu + 3% marży oraz w EUR oprocentowanych na poziomie 3 miesięcznego Euribor + 4,25% marży, odsetki naliczane są kwartalnie. Pożyczki mają charakter długoterminowy. Na mocy umów strony mogą przedłużyć okres spłaty pożyczek.

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

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

Aktywa finansowe	31.12.2012	31.12.2011
Stan na początek okresu	4.536.373	5.111.621
- zwiększenia	651.198	1.249.656
- objęcie udziałów	53.939	41.721
- udzielone pożyczki	385.228	673.612
- naliczone odsetki	212.031	205.113
- różnice kursowe	-	329.210
- zmniejszenia	(1.375.630)	(1.824.886)
- aktualizacja wartości	(256.930)	(928.796)
- spłacone odsetki	(77.632)	(63.935)
- różnice kursowe	(688.046)	(682.429)
- spłaty udzielonych pożyczek	(353.022)	(149.726)
Stan na koniec okresu	3.811.941	4.536.391

Punkt 8. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym

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

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

Punkt 9. Zobowiązania pozabilansowe

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

Rodzaj zobowiązania	Wartość na dzień	
	31 grudnia 2012	31.12.2011
Udzielone gwarancje i poręczenia na rzecz, w tym:	1.063.000	974.889
Jednostkom zależnym objętym konsolidacją	1.063.000	974.889
Jednostkom stowarzyszonym objętym konsolidacją	-	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
w tym sprawy sądowe:	-	-
Razem	1.063.000	974.889

Punkt 10. 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 bezpośrednie w nieruchomości przeznaczone do budowy lub przez firmy, które posiadają przedmiotowe nieruchomości.

Spółka posiada zagraniczne inwestycje w jednostkach podporządkowanych. Szczegóły zostały zaprezentowane w dodatkowych notach objaśniających nr 4 i 11 załączonych do jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 r.

Punkt 11. 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).

Punkt 12. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków Zarządu na dzień 31 grudnia 2012 r. za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 r.:

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie (EUR)	Liczba przyznanych akcji fantomowych (nie w tys.)
Piotr Kroenke	449	176,784
Erez Boniel	533	176,784
Yovav Carmi	338	120,372
Hagai Harel	480	176,784
Mariusz Kozłowski	461	176,784
Witold Zatoński	362	138,264
Jacek Wachowicz	255	75,226

Wynagrodzenie (oraz opłaty dla jednostek, w których dysponent jest kluczowym członkiem kadry) składa się z wynagrodzenia podstawowego za rok 2012 i premii wypłacanej za obecny i poprzedni rok w dodatku programu akcji fantomowych Grupy nabytych w 2012 r., zgodnie z opisem w Punkcie 14. *Program motywacyjny*.

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2012 r. za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2012 r.:

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie (EUR)	Liczba przyznanych akcji fantomowych (nie w tys.)
Alain Ickovics	270	-
Eli Alroy ¹	3.124	-
David Brush	-	-
Krzysztof Gerula ²	18	-
Mariusz Grendowicz	24	-
Yosef Grunfeld	-	-
Artur Kucharski	24	-
Wojciech Napiórkowski ³	-	-
Shouky Oren ⁴	-	-
Guy Elias ⁵	-	-
Jan Slootweg ⁶	-	-

¹ Za okres od 1 stycznia 2012 r. do 6 kwietnia 2012 r.

² Za okres od 13 marca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

³ Za okres od 4 lipca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

⁴ Za okres od 6 kwietnia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

⁵ Za okres od 21 grudnia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

⁶ Za okres od 1 stycznia 2012 r. do 21 grudnia 2012 r.

Wynagrodzenie (oraz opłaty dla jednostek, w których dysponent jest kluczowym członkiem kadry) składa się z wynagrodzenia podstawowego za rok 2012 i premii wypłaconej za obecny i poprzedni rok w dodatku programu akcji fantomowych Grupy nabytych w 2012 r., zgodnie z opisem w Punkcie 14. *Program motywacyjny*.

Punkt 13. 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).

Koszty rozpoznane w poszczególnych okresach zaprezentowane są poniżej:

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

Na 31 grudnia 2012 r. przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Data wykonania praw (*)	Ilość akcji fantomowych
31/12/2014	647.568
31/12/2015	5.593.119
29/02/2016	361.068
31/12/2016	1.805.355
Razem	8.407.110

Ceną wykonania wszystkich akcji fantomowych jest średnia 30-dniowa z co najmniej 10,00 zł / akcja, z zastrzeżeniem pewnych korekt. Na dzień 31 grudnia 2012 r. wszystkie akcje fantomowe mają wyższą cenę wykonania, niż cena rynkowa akcji („out of the Money”). Na dzień 31 grudnia 2012 r. 4.403.324 akcji jest zablokowanych.

Spółka korzysta z modelu Whaley do obliczenia wartości opcji na dzień przyznania. Przy wycenie Spółka wykorzystuje półroczną zmienność.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. średnia wartość godziwa opcji stanowi kwotę 3,7 złotych (0.9 EUR) za opcję, a na 31 grudnia 2011 r. stanowiła 5,3 złotych (1,2 EUR).

Punkt 13.1. 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.

Punkt 14. 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>	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)
Piotr Kroenke	298.811	29.881
Erez Boniel	128.000	12.800
Yovav Carmi	0	0
Hagai Harel ¹	205.470	20.547
Mariusz Kozłowski	0	0
Jacek Wachowicz	0	0
Witold Zatoński	0	0
Razem	632.281	63.228

¹Na dzień 25 czerwca 2012 r.

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>
Alain Ickovics	0	0
Eli Alroy ¹	276.240	27.624
David Brush	0	0
Krzysztof Gerula	2.474	247
Mariusz Grendowicz	7.000	700
Yosef Grunfeld	0	0
Artur Kucharski	0	0
Wojciech Napiórkowski	0	0
Shouky Oren	0	0
Guy Elias	0	0
Jan Slootweg ²	0	0
Razem	285.714	28.571

¹Na dzień 6 kwietnia 2012 r.

² Na dzień 21 grudnia 2012 r.

Punkt 15. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe

Spółka prezentuje informacje na temat znaczących transakcji Spółki lub jej podmiotów zależnych, zawartych z podmiotem powiązanym w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r. Szczegóły zostały zaprezentowane w dodatkowej notce objaśniającej nr 8 załączonej do jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 r

Punkt 16. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych

W październiku 2012 r. Spółka złożyła wybranym inwestorom instytucjonalnym, będącym obligatariuszami obligacji o terminie zapadalności przypadającym na 2013 i 2014 rok, ofertę wydłużenia terminu zapadalności oraz wykupienia celem umorzenia w odniesieniu do części obecnie posiadanych obligacji. W rezultacie dnia 31 października 2012 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje niezabezpieczone, które zastąpiły dotychczas istniejące obligacje, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 205.800 zł. Obligacje zostaną wykupione w trzech półrocznych transzach począwszy od dnia 30 kwietnia 2017 r. Odsetki od obligacji są płatne w okresach półrocznych w oparciu o stopę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych oraz marżę w wysokości 4% w stosunku rocznym. W związku z powyższym, Spółka dokonała także wcześniejszego wykupu obligacji o wartości 71.200 zł za około 98% ich wartości nominalnej.

W listopadzie 2012 r. Spółka złożyła wybranym inwestorom instytucjonalnym, będącym obligatariuszami obligacji o terminie zapadalności przypadającym na 2013 i 2014 r., ofertę wydłużenia terminu zapadalności oraz wykupienia celem umorzenia w odniesieniu do części obecnie posiadanych obligacji. W rezultacie dnia 4 grudnia 2012 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje niezabezpieczone, które zastąpiły dotychczas istniejące obligacje, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 88.400 zł. Obligacje zostaną wykupione w trzech półrocznych transzach począwszy od dnia 30 kwietnia 2017 r. Odsetki od obligacji są płatne w okresach półrocznych w oparciu o stopę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych oraz marżę w wysokości 4% w stosunku rocznym. W związku z powyższym, Spółka dokonała także wcześniejszego wykupu obligacji o wartości 35,400 zł za około 98% ich wartości nominalnej.

Punkt 17. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości

Nie ma żadnych umów, o których Spółka posiada wiedzę, które mogą skutkować zmianami struktury Akcjonariatu Spółki w przyszłości.

Punkt 18. 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 postępowań zbiorowych przed sądem lub organem administracji publicznej z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Spółki.

Punkt 19. Znaczące umowy podpisane w danym roku

W dniu 31 października 2012 r. dwie spółki zależne od GTC: GTC Satellite sp. z o.o. oraz Diego sp. z o.o., podpisały Umowy Sprzedaży („Umowy Sprzedaży”) z Calobra Investments Sp. z o.o. („Calobra”), spółką z grupy Allianz Real Estate, dotyczące sprzedaży nieruchomości Platinum Business Park przy ul. Domaniewskiej w Warszawie, obejmującej łącznie budynki Platinum od I do IV oraz grunt, na którym są posadowione. Łączna cena sprzedaży wynikająca z Umów wyniosła 138.840 EUR.

Punkt 20. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

W lutym 2013 r. 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. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 r. Dodatkowo do tej umowy, Grupa zawarła ponad 100 umów z Ernst & Young w różnych krajach w celu zbadania spółek zależnych Grupy.

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

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

Globe Trade Centre S.A.

Sprawozdanie w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego

za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012

Spis treści

Część 1. Zasady ładu korporacyjnego, którym podlega emitent i miejsce, w którym ten zbiór zasad jest dostępny publicznie	3
Część 2. Zasady ładu korporacyjnego, od stosowania których emitent odstąpił, w tym powody odstąpienia	3
Część 3. Główne cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych	5
Część 4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów w walnym zgromadzeniu	6
Część 5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień	6
Część 6. Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych	6
Część 7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A.	6
Część 8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	6
Część 9. Opis zasad zmian statutu Spółki	7
Część 10. Regulamin Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i jego praw podstawowych oraz opis praw akcjonariuszy i ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z Regulaminu Walnego Zgromadzenia, chyba że informacje w tym zakresie wynika bezpośrednio z przepisów prawa	7
Część 11. Skład osobowy organów Spółki i zmiany w poprzednim roku obrotowym oraz opis funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych lub administracyjnych Spółki i jej komitetów	8

Część 1. Zasady ładu korporacyjnego, którym podlega emitent i miejsce, w którym ten zbiór zasad jest dostępny publicznie

W lipcu 2007 r. Rada Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie przyjęła zbiór zasad ładu korporacyjnego dla spółek akcyjnych emitujących akcje, obligacje zamienne lub obligacje z prawem pierwszeństwa, które zostały dopuszczone do obrotu giełdowego. Zasady ładu korporacyjnego w postaci Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW („Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”), stanowią załącznik do Uchwały Nr 12/1170/2007 Rady GPW z dnia 4 lipca 2007 r. i weszły w życie z dniem 1 stycznia 2008 roku. W dniu 19 maja 2010 r. GPW wprowadziła pierwszą od 4 lipca 2007 roku poprawkę do Kodeksu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Kodeks Dobrych Praktyk został ujednolicony zgodnie z ostatnimi zmianami przepisów prawa, obecnymi międzynarodowymi trendami w zakresie ładu korporacyjnego i oczekiwaniami uczestników rynku. Poprawka stanowi załącznik do Uchwały Nr 207/1287/2011 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 19 września 2011 r. w sprawie przyjęcia zmian do Kodeksu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Nowelizacja Kodeksu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW weszła w życie 1 lipca 2010 r. Dodatkowo, w dniach 31 sierpnia 2011 oraz 19 października 2011 r., Rada GPW podjęła uchwały nr 15/1282/2011 oraz 20/1287/2011 w sprawie zmian Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Zmiany weszły w życie z dniem 1 stycznia 2012 r. Ponadto w dniu 21 listopada 2012 r., Rada GPW podjęła uchwałę nr 19/1307/2012 w sprawie zmian Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, która weszła w życie w dniu 1 stycznia 2013 r.

Treść Kodeksu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW jest publicznie dostępna na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie poświęconej tej tematyce: www.corp-gov.gpw.pl.

Część 2. Zasady ładu korporacyjnego, od stosowania których emitent odstąpił, w tym powody odstąpienia

Spółka stara się dołożyć wszelkich możliwych starań aby stosować zasady ładu korporacyjnego zawarte w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW, starając się wypełnić wszystkie zalecenia z nich wynikające i wszystkich zaleceń skierowanych do zarządów spółek, rad nadzorczych i akcjonariuszy we wszystkich obszarach naszej działalności.

Ponadto, w celu realizacji przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej, Spółka zapewnia szybki i bezpieczny dostęp do informacji akcjonariuszom, analitykom i inwestorom za pomocą zarówno tradycyjnych jak i nowoczesnych technologii publikowania informacji o Spółce w możliwie najszerszym stopniu.

Jednakże, w roku zakończonym 31 grudnia 2012, Spółka nie przestrzegała następujących zaleceń:

II Dobrych Praktyk dla zarządów spółek notowanych na GPW

Zasada		Komentarz Spółki
1	Spółka powinna prowadzić korporacyjną stronę internetową i zamieszczać na niej, oprócz informacji wymaganych przez regulacje prawne: 11) powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,	Zdaniem Grupy, komunikacja z inwestorami w jak najszerszym zakresie, również za pośrednictwem Internetu, jest dobrą praktyką korporacyjną. Dążymy do zapewnienia jasności i przejrzystości działania Grupy. Jednakże, niektóre z punktów wymagają informacji od akcjonariuszy lub nakładają większe wymagania niż określone w obowiązujących przepisach prawa. Choć dążeniem Spółki jest wdrożenie tej zasady w najszerszym możliwym zakresie, Spółka nie może zagwarantować, że zasada w obecnym brzmieniu będzie przestrzegana w całości.

III. Dobre praktyki Stosowane przez członków rad nadzorczych

Zasada		Komentarz Spółki
1	Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna: 3) rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia.	Statut Spółki nie nakłada wymogu aby rada nadzorcza rozpatrywała i opiniowała sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia. Jednakże rada nadzorcza może podjąć decyzję o przestrzeganiu tej zasady.
2	Członek rady nadzorczej powinien przekazać zarządowi spółki informację na temat swoich powiązań z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Powyższy obowiązek dotyczy powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na stanowisko członka rady nadzorczej w sprawie rozstrzyganej przez radę.	Spółka, będąc świadomą konieczności starannego informowania akcjonariuszy o wszelkich istotnych zdarzeniach, które mogłyby mieć wpływ na ich inwestycje i decyzje inwestycyjne, jest zdania, że obowiązki informacyjne nałożone przez obowiązujące przepisy ustawowe są wystarczające do tego aby akcjonariusze mieli pełny dostęp do istotnych informacji, które mogą mieć wpływ na wartość papierów wartościowych wyemitowanych przez Spółkę. Spółka rozważy przyjęcie tej zasady w przyszłości.
6	Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką. W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej powinien być stosowany Załącznik II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej). Niezależnie od postanowień pkt. b) wyżej wymienionego Załącznika osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności, o których mowa w tym Załączniku. Ponadto za powiązanie z akcjonariuszem wykluczające przymiot niezależności członka rady nadzorczej w rozumieniu niniejszej zasady rozumie się rzeczywiste i istotne powiązanie z akcjonariuszem mającym prawo do wykonywania 5 % i więcej ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.	Statut Spółki przewiduje, że jeden członek Rady Nadzorczej powinien być członkiem niezależnym. Spółka jest zdania, że stan ten zagwarantuje odpowiedni i niezależny stopień nadzoru nad działalnością Spółki. Kryteria niezależności członków rady nadzorczej, określone w Statucie nie odpowiadają wszystkim kryteriom określonym w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z 15 lutego 2005 r. na temat roli dyrektorów niewykonawczych lub pełniących role nadzorczą spółek notowanych na giełdzie lub będących członkami komitetów rady (nadzorczej). Spółka rozważy przyjęcie tej zasady w przyszłości.
8	Załącznik I do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub członków rady nadzorczej spółek giełdowych i komitetów rady (nadzorczej) powinny być stosowane do zadań i działania komitetów rady nadzorczej.	Zadania komitetu ds. nominacji oraz komitetu ds. wynagrodzeń są obecnie wykonywane przez całą radę nadzorczą.

Część 3. Główne cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej Spółki i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków przyjmowania za równoważne informacji wymaganych przepisami państwa niebędącego państwem członkowskim.

Spółka korzysta z szerokiego doświadczenia swoich „pracowników” w zakresie identyfikacji, dokumentacji, ewidencji i kontroli operacji gospodarczych, w tym z licznych procedur kontroli wspieranych przez nowoczesne technologie informatyczne służące do rejestrowania, przetwarzania i prezentacji danych operacyjnych i finansowych.

W celu zapewnienia dokładności i wiarygodności sprawozdań finansowych spółki dominującej i podmiotów zależnych, Spółka stosuje szereg procedur wewnętrznych w zakresie systemów kontroli transakcji i procesów wynikających z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

Ważnym elementem zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sprawozdawczości finansowej jest ciągła kontrola wewnętrzna sprawowana przez głównych księgowych na poziomie podmiotu dominującego jak i na poziomie spółek zależnych.

System kontroli budżetowej opiera się na miesięcznych i rocznych sprawozdaniach finansowych i operacyjnych. Wyniki finansowe są regularnie monitorowane.

Jednym z podstawowych elementów kontroli w procesie przygotowywania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej jest weryfikacja przeprowadzana przez niezależnych audytorów. Audytor jest wybierany z grona renomowanych firm, które gwarantują wysoki standard usług i niezależność. Rada Nadzorcza zatwierdza wybór niezależnego audytora. Zadania niezależnego audytora obejmują w szczególności: przegląd półrocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych i badanie rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Niezależność biegłego audytora ma fundamentalne znaczenie dla zapewnienia dokładności badania ksiąg. Komitet audytu, powołany w ramach rady nadzorczej Spółki, sprawuje nadzór nad procesem sprawozdawczości finansowej Spółki, we współpracy z niezależnym biegłym audytorem, który uczestniczy w posiedzeniach komitetu ds. audytu. Komitet ds. audytu nadzoruje proces sprawozdawczości finansowej, w celu zapewnienia stabilności, przejrzystości i integralności informacji finansowych. W skład komitetu audytu wchodzi jeden członek rady nadzorczej, który spełnia kryteria niezależności wymienione w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW w Rozdziale III, punkt 6. Komitet ds. audytu podlega radzie nadzorczej.

Ponadto, zgodnie z Artykułem 4a ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, do obowiązków rady nadzorczej należy zapewnienie aby sprawozdania finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymogi prawa, a Rada Nadzorcza wykonuje ten obowiązek korzystając z uprawnień na mocy prawa i statutu Spółki. Jest to kolejny poziom kontroli sprawowanej przez niezależny organ w celu zapewnienia dokładności i wiarygodności informacji zawartych w jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Część 4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów w walnym zgromadzeniu

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy, którzy posiadali znaczące udziały w kapitale zakładowym Spółki na dzień 31 grudnia 2012 r.:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
GTC Real Estate Holding B.V. ¹	88.635.914	27,75%	88.635.914	27,75%
ING OFE	47.837.600	14,98%	47.837.600	14,98%
AVIVA OFE	21.895.613	6,86%	21.895.613	6,86%
OFE PZU	21.487.266	6,73%	21.487.266	6,73%
Pozostali	139.516.597	43,68%	139.516.597	43,68%
Razem	319.372.990	100,0%	319.372.990	100,0%

Część 5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień

Dla posiadaczy papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A. nie wynikają z tych papierów jakiegokolwiek specjalne uprawnienia kontrolne.

Część 6. Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

W Globe Trade Centre S.A. nie funkcjonują ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takie jak, ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Globe Trade Centre S.A., prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

Część 7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A.

Nie istnieją przepisy ograniczające prawo przeniesienia własności papierów wartościowych, z wyjątkiem ograniczeń, które wynikają z ogólnych przepisów prawa, w szczególności ograniczenia umowne dotyczące przeniesienia praw własności papierów wartościowych emitowanych przez Spółkę.

Część 8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie z Art. 7 statutu zarząd składa liczy od 1 do 7 członków, powoływanych przez radę nadzorczą na trzyletnią kadencję.

Ponadto, rada nadzorcza wyznacza prezesa zarządu i jego zastępcę.

¹ GTC Real Estate Holding B.V. jest spółką całkowicie zależną od Kardan N.V.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za bieżące zarządzanie Spółką oraz jej reprezentowanie wobec osób trzecich. Wszystkie kwestie związane z działalnością Spółki wchodzą w zakres działalności zarządu, chyba że należą do kompetencji rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia z mocy przepisów prawa lub statutu.

Członkowie zarządu uczestniczą w szczególności w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy i udzielają odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia. Ponadto, członkowie zarządu są zapraszani na posiedzenia rady nadzorczej Spółki przez przewodniczącego rady nadzorczej oraz uczestniczą w jej posiedzeniach z prawem do wyrażania swoich opinii na temat spraw znajdujących się w porządku obrad.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy podejmuje decyzje w sprawie emisji lub wykupie akcji Spółki. Kompetencje zarządu w tym zakresie ograniczają się do wykonywania wszelkich uchwał powziętych przez walne zgromadzenie.

Część 9. Opis zasad zmian statutu Spółki

Zmiana statutu Spółki wymaga uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy i wpisu do KRS. Procedura podejmowania uchwał w sprawie zmian statutu podlega ogólnym przepisom prawa i statutu ją regulującym.

Część 10. Regulamin walnego zgromadzenia akcjonariuszy i jego praw podstawowych oraz opis praw akcjonariuszy i ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, chyba że informacje w tym zakresie wynika bezpośrednio z przepisów prawa

Walne zgromadzenie akcjonariuszy działa na podstawie polskich przepisów kodeksu spółek handlowych i statutu.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy podejmuje uchwały dotyczące w szczególności następujących kwestii:

- a) omawianie i zatwierdzanie sprawozdań zarządu i sprawozdania finansowego za ubiegły rok,
- b) decyzja o podziale zysku lub pokryciu straty,
- c) udzielenie absolutorium członkom zarządu i rady nadzorczej z wykonywania swoich obowiązków,
- d) ustalenia wynagrodzenia rady nadzorczej,
- e) zmiany statutu Spółki,
- f) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- g) połączenie lub przekształcenie Spółki,
- h) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- i) emisja obligacji,
- j) zbycie lub wydzierżawienie Spółki oraz ustanowienie prawa użytkowania lub sprzedaży zakładu Spółki,
- k) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody przy zawiązywaniu Spółki lub wykonywaniu zarządu albo nadzoru.

W walnym zgromadzeniu uczestniczą osoby, które były akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu).

Akcjonariusz, będący osobą fizyczną, ma prawo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy i wykonywania prawa głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Akcjonariusz, będący osobą prawną, ma prawo do uczestnictwa w walnym

zgromadzeniu akcjonariuszy i wykonywania prawa głosu przez osobę uprawnioną do przekazania oświadczeń woli w jego imieniu lub przez pełnomocnika.

Pełnomocnictwo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga formy pisemnej lub elektronicznej. W celu identyfikacji akcjonariusza, który udzielił pełnomocnictwa, zawiadomienie o przyznaniu takiego pełnomocnictwa w postaci elektronicznej powinno zawierać (w załączeniu):

- w przypadku akcjonariusza będącego osobą fizyczną - kopię dowodu osobistego, paszportu lub innego urzędowego dokumentu tożsamości potwierdzającego tożsamość akcjonariusza; lub

- w przypadku akcjonariusza niebędącego osobą fizyczną - kopię odpisu z właściwego rejestru lub innego dokumentu potwierdzającego upoważnienie osoby fizycznej (osób fizycznych) do reprezentowania akcjonariusza na nadzwyczajnym walnym zgromadzeniu (np. nieprzerwany ciąg pełnomocnictw).

Na walnym zgromadzeniu mogą być obecni członkowie zarządu i rady nadzorczej - w składzie, który pozwala na udzielanie merytorycznych odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia - oraz audytor Spółki, jeśli walne zgromadzenie odbywa się w celu omówienia kwestii finansowych.

Każdy uczestnik walnego zgromadzenia ma prawo być wybranym na przewodniczącego walnego zgromadzenia, a także wyznaczyć jedną osobę jako kandydata na stanowisko przewodniczącego walnego zgromadzenia. Do wyboru przewodniczącego walne zgromadzenie nie podejmuje żadnych decyzji.

Przewodniczący walnego zgromadzenia prowadzi obrady zgodnie z ustalonym porządkiem obrad, przepisami prawa, statutem, a w szczególności: udziela głosu, zarządza głosowaniem i ogłaszania ich wyniki. Przewodniczący zapewnia sprawne prowadzenie obrad i poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy.

Po utworzeniu i podpisaniu listy obecności przewodniczący potwierdza, że walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki zostało zwołane w sposób prawidłowy i jest upoważnione do podejmowania uchwał.

Przewodniczący walnego zgromadzenia zamyka walne zgromadzenie po wyczerpaniu porządku obrad.

Część 11. Skład osobowy organów Spółki i zmiany w poprzednim roku obrotowym oraz opis funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych lub administracyjnych Spółki i jej komitetów.

Zarząd

Obecnie zarząd Spółki składa się z sześciu członków. Skład zarządu uległ zmianie w lipcu 2012 roku gdy pan Hagai Harel zrezygnował ze stanowiska członka zarządu i dyrektora ds. rozwoju międzynarodowego.

Skład zarządu

W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowiska, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków zarządu na dzień 31 grudnia 2012 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok wygaśnięcia kadencji
Erez Boniel	Członek zarządu	1999	2009	2015
Yovav Carmi	Członek zarządu	2011	2011	2014
Mariusz Kozłowski	Członek zarządu	2001	2009	2015
Piotr Kroenke	Członek zarządu	1996	2009	2015
Jacek Wachowicz	Członek zarządu	2011	2011	2014
Witold Zatoński	Członek zarządu	2007	2013	2016

Opis działania zarządu

Zarząd prowadzi sprawy Spółki w sposób przejrzysty i efektywny zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa, jej przepisami wewnętrznymi oraz "Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW". Przy podejmowaniu decyzji związanych ze sprawami Spółki członkowie zarządu działają w uzasadnionych granicach ryzyka gospodarczego.

Dwóch członków zarządu działających łącznie jest uprawnionych do składania oświadczeń w imieniu Spółki.

Wszelkie kwestie związane z zarządzaniem Spółką, a nie ograniczone przez przepisy prawa czy statutu do kompetencji rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia, należą do zakresu działania zarządu.

Członkowie zarządu uczestniczą w posiedzeniach walnego zgromadzenia i udzielają merytorycznych odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia. Członkowie zarządu zaproszeni na posiedzenie rady nadzorczej przez przewodniczącego rady nadzorczej uczestniczą w spotkaniu z prawem do zabrania głosu w kwestiach dotyczących porządku obrad. Członkowie zarządu, w zakresie ich kompetencji i w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia spraw omawianych przez radę nadzorczą, przedstawiają wyjaśnienia i informacje dotyczące spraw Spółki uczestnikom posiedzenia rady nadzorczej.

Zarząd podejmuje wszelkie decyzje uważane (przez zarząd) za istotne dla Spółki przez podejmowanie uchwał na swoim posiedzeniu. Uchwały są głosowane zwykłą większością głosów.

Ponadto, zarząd może podejmować uchwały w formie pisemnej lub w sposób umożliwiający natychmiastową komunikację członków zarządu za pomocą komunikacji audio-video (np. telekonferencje, wideokonferencje, itp).

Rada nadzorcza

Obecnie rada nadzorcza składa się z dziewięciu członków. W 2012 r. skład rady nadzorczej uległ następującym zmianom:

- w marcu 2012 r., pan Eli Alroy zrezygnował z członkostwa w radzie nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 6 kwietnia 2012;
- w marcu 2012 r., pan Krzysztof Gerula został powołany do składu rady nadzorczej Spółki przez ING Powszechne Towarzystwo Emerytalna;
- w kwietniu 2012 r., pan Shouky Oren został powołany do składu rady nadzorczej Spółki przez GTC Real Estate Holding BV;
- w lipcu 2012 r., pan Wojciech Napiórkowski został powołany do składu rady nadzorczej Spółki przez ING Powszechne Towarzystwo Emerytalna;
- w grudniu 2012 r., pan Jan Slootweg zrezygnował z członkostwa w radzie nadzorczej Spółki i został zastąpiony przez pana Guy Elias, powołanego do składu rady nadzorczej Spółki przez GTC Real Estate Holding B.V.

Skład rady nadzorczej

W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowisko, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków rady nadzorczej na dzień 31 grudnia 2012 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok wygaśnięcia kadencji
Alain Ickovics	Przewodniczący Rady Nadzorczej	2002	2010	2013
David Brush	Członek Rady Nadzorczej	2008	2011	2014
Guy Elias	Członek Rady Nadzorczej	2012	2012	2015
Krzysztof Gerula	Członek Rady Nadzorczej	2012	2012	2015
Mariusz Grendowicz ²	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2000	2010	2013
Yosef Grunfeld	Członek Rady Nadzorczej	2009	2012	2015
Artur Kucharski	Członek Rady Nadzorczej	2010	2010	2013
Wojciech Napiórkowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	2012	2012	2015
Shouky Oren	Członek Rady Nadzorczej	2012	2012	2015

Opis działalności rady nadzorczej

Rada nadzorcza działa na podstawie polskiego kodeksu spółek handlowych oraz na podstawie statutu Spółki jak również regulaminu rady nadzorczej z dnia 14.04.2005 r.

Zgodnie z postanowieniami statutu Spółki rada nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością przedsiębiorstwa. W ramach wykonywania nadzoru rada nadzorczej może żądać od zarządu wszelkich informacji i dokumentów dotyczących działalności Spółki.

Członkowie rady nadzorczej podejmują niezbędne kroki, aby otrzymywać regularne i wyczerpujące informacje od zarządu w istotnych sprawach dotyczących działalności i ryzyka Spółki oraz strategii zarządzania ryzykiem. Rada nadzorcza może (bez naruszania kompetencji innych organów Spółki) wyrażać opinię na temat wszystkich spraw związanych z działalnością spółki, w tym przekazywać wnioski i propozycje do zarządu.

Dodatkowo, oprócz kwestii określonych w kodeksie spółek handlowych, kompetencje rady nadzorczej są następujące:

- a) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub jeden z Podmiotów Zależnych, umowy lub umów z Podmiotem Powiązanym lub członkiem zarządu Spółki lub członkiem rady nadzorczej Spółki lub z członkiem władz zarządzających lub nadzorczych Podmiotu Powiązanego. Taka zgoda nie jest wymagana dla transakcji ze spółkami w których Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio akcje uprawniające do co najmniej 50% głosów na zgromadzeniach akcjonariuszy, jeżeli transakcja przewiduje zobowiązania pozostałych akcjonariuszy tych spółek proporcjonalny do ich udziałów w tej spółce, lub jeżeli różnica między zobowiązaniami finansowymi Spółki i pozostałych akcjonariuszy nie przekracza 5 mln EUR. Własność pośrednia akcji uprawniających do co najmniej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników oznacza posiadanie takiej liczby akcji, które uprawnia do co najmniej 50% głosów w każdej z firm posiadanych pośrednio, w łańcuchu spółek zależnych;
- b) zatwierdzenia zmiany biegłego rewidenta wybranego przez zarząd Spółki do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki;
- c) wyrażanie zgody na realizację przez Spółkę lub jeden z Podmiotów Zależnych: (i) transakcji obejmującej nabycie lub zbycie aktywów inwestycyjnych każdego rodzaju, których wartość przekracza 30 milionów EUR; (ii) udzielenia gwarancji na kwotę przekraczającą 20 mln EUR; lub (iii) dowolnej transakcji (w formie jednego aktu prawnego lub kilku aktów prawnych), innej niż określone w poprzednich punktach (i) lub (ii), jeżeli wartość takiej transakcji przekracza 20 mln EUR. W celu usunięcia wątpliwości, wymagana jest zgoda udzielona zarządowi Spółki do głosowania w imieniu Spółki na zgromadzeniu akcjonariuszy spółki zależnej w sprawie akceptacji transakcji spełniającej powyższe kryteria.

² spełnia kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW w Rozdziale III punkt 6

W rozumieniu statutu:

- a) dany podmiot jest "Podmiotem Powiązanym", jeżeli jest: (i) Podmiotem Dominującym wobec Spółki, lub (ii) Podmiotem Zależnym wobec Spółki, lub (iii) innym niż Spółka, Podmiotem Zależnym wobec Podmiotu Dominującego wobec Spółki, lub (iv) Podmiotem Zależnym wobec, innego niż Spółka, Podmiotu Zależnego od Podmiotu Dominującego wobec Spółki, lub (v) Podmiotem Zależnym od członka władz zarządzających lub nadzorujących Spółki lub jakiegokolwiek z podmiotów wskazanych w punktach od (i) do (iii);
- b) dany podmiot jest "Podmiotem Zależnym" wobec innego podmiotu ("Podmiotu Dominującego"), jeżeli Podmiot Dominujący: (i) posiada większość głosów w organach Podmiotu Zależnego, także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi, lub (ii) jest uprawniony do podejmowania decyzji o polityce finansowej i bieżącej działalności gospodarczej Podmiotu Zależnego na podstawie ustawy, statutu lub umowy, lub (iii) jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów zarządzających Podmiotu Zależnego, lub (iv) więcej niż połowa członków zarządu Podmiotu Zależnego jest jednocześnie członkami zarządu lub osobami pełniącymi funkcje kierownicze Podmiotu Dominującego bądź innego Podmiotu Zależnego.

Rada nadzorcza liczy od pięciu do dwudziestu członków, w tym przewodniczący rady nadzorczej. Każdy akcjonariusz, który posiada indywidualnie więcej niż 5% udziałów w kapitale zakładowym Spółki ("Próg Pierwotny") ma prawo do powołania jednego członka rady nadzorczej. Akcjonariusze mają ponadto prawo do powołania jednego członka rady nadzorczej z każdego posiadanego pakietu akcji stanowiących 5% kapitału zakładowego Spółki powyżej Progu Pierwotnego. Członkowie rady nadzorczej są powoływani przez pisemne zawiadomienie dokonane przez uprawnionych akcjonariuszy przekazane przewodniczącemu walnego zgromadzenia akcjonariuszy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy lub poza walnym zgromadzeniem akcjonariuszy, dostarczone do zarządu wraz z pisemnym oświadczeniem wybranej osoby, że wyraża on/ona zgodę na powołanie do rady nadzorczej.

Liczba członków rady nadzorczej będzie równa liczbie członków powołanych przez uprawnionych akcjonariuszy, powiększona o jednego członka niezależnego, pod warunkiem że w żadnym przypadku liczba ta nie będzie niższa niż pięć.

Zgodnie ze statutem Spółki w skład rady nadzorczej wchodzi niezależny członek rady nadzorczej powołany uchwałą walnego zgromadzenia akcjonariuszy i spełniający kryteria określone w statucie oraz w przepisach ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW.

Przewodniczący rady nadzorczej zwołuje posiedzenia rady nadzorczej. Przewodniczący zwołuje posiedzenie rady nadzorczej także na wniosek członka zarządu lub członka rady nadzorczej. Posiedzenie rady nadzorczej odbywają się w ciągu co najmniej 14 dni od daty złożenia pisemnego wniosku do Przewodniczącego.

Rada nadzorcza może zwoływać posiedzenia zarówno na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jak i za granicą. Posiedzenia rady nadzorczej mogą się odbywać za pośrednictwem telefonu, pod warunkiem że wszyscy jego uczestnicy są w stanie komunikować się jednocześnie. Wszystkie uchwały podjęte na takich posiedzeniach będą ważne pod warunkiem, że na liście obecności podpiszą się członkowie rady nadzorczej którzy brali udział w posiedzeniu. Miejsce, w którym uczestniczy Przewodniczący takiego posiedzenia będzie uważane za miejsce, w którym odbyło się posiedzenie.

O ile Statut nie stanowi inaczej, uchwały rady nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów w obecności co najmniej 5 członków rady nadzorczej. W przypadku równej ilości głosów, Przewodniczący ma głos decydujący.

Członkowie rady nadzorczej wykonują swoje prawa i wypełniają swoje obowiązki osobiście. Członkowie rady nadzorczej uczestniczą w walnym zgromadzeniu.

Ponadto, w ramach wykonywania swoich obowiązków, rada nadzorcza:

- a) raz w roku sporządza i przedstawia przed walnym zgromadzeniem zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania obszarami ryzyka, które są istotne dla Spółki,

- b) raz w roku sporządza i przedstawia przed zwyczajnym walnym zgromadzeniem ocenę własnej działalności,
- c) omawia i wydaje opinię o sprawach, które będą tematami uchwał walnego zgromadzenia.

Komitety rady nadzorczej

Rada Nadzorcza może powoływać komitety w celu zbadania niektórych kwestii pozostających w kompetencji rady nadzorczej lub działające jako organy doradcze i opiniotwórcze rady nadzorczej.

Rada nadzorcza powołała Komitet ds. Audytu, którego głównym zadaniem jest dokonywanie oceny administracyjnej kontroli finansowej, sprawozdawczości finansowej oraz audytu wewnętrznego i zewnętrznego Spółki oraz spółek należących do jej grupy kapitałowej oraz w razie konieczności zapewnianie radzie nadzorczej porad w tym zakresie. Na dzień 31 grudnia 2012 r., w skład Komitetu ds. Audytu wchodził Alain Ickovics, Mariusz Grendowicz oraz Jan Slootweg.

Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, Globe Trade Centre S.A. reprezentowany przez:

Piotr Kroenke, Członka Zarządu,

Erez Boniel, Członka Zarządu,

Yovav Carmi, Członka Zarządu,

Mariusz Kozłowski, Członka Zarządu,

Jacek Wachowicz, Członka Zarządu,

Witold Zatoński, Członka Zarządu

niniejszym oświadczają, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy, sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Globe Trade Centre S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć Spółki oraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń;

- podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący tego badania, spełniali warunki do sporządzenia raportu z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 roku, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz normami zawodowymi.

Warszawa, 8 marca 2013 roku

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 2012 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („załączone sprawozdanie finansowe”).

Format załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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, z późn. zm. - „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,

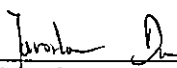
w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, czy sprawozdanie to nie zawiera istotnych nieprawidłowości. W szczególności, badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dokumentacji, z której wynikają kwoty i informacje zawarte w załączonym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało 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.

JD

4. Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku było przedmiotem naszego badania i z datą 2 marca 2012 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 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2012 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 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 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


Jacek Dac
biegły rewident
nr 10138

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

Warszawa, dnia 8 marca 2013 roku

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO
00- 950 WARSZAWA PLAC POWSTAŃCÓW WARSZAWY 1
Raport roczny SA-R 2012

(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 01.01.2012 do 31.12.2012
oraz za poprzedni rok obrotowy obejmujący okres od 01.01.2011 do 31.12.2011

8 marca 2013
(data przekazania)

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

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 2012	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2011
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19.386	20.146	4.636	4.866
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(33.922)	(24.852)	(8.112)	(6.002)
III. Zysk (strata) brutto	199.910	15.055	47.804	3.636
IV. Zysk (strata) netto	(476.945)	(1.042.722)	(114.050)	(251.858)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(30.840)	(64.969)	(7.375)	(15.693)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	98.896	128.902	23.649	31.135
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	162.749	(76.780)	38.917	(18.545)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	230.805	(12.847)	55.191	(3.103)
IX. Aktywa razem	4.384.765	4.920.634	1.072.542	1.114.073
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1.323.101	1.664.853	323.639	376.937
XI. Zobowiązania długoterminowe	794.467	1.412.553	194.332	319.814
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	424.244	119.619	103.773	27.083
XIII. Kapitał własny	3.061.664	3.255.781	748.903	737.135
XIV. Kapitał zakładowy	31.937	21.937	7.812	4.967
XV. Liczba akcji (w szt.)	319.372.990	219.372.990	319.372.990	219.372.990
XVI. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(1,49)	(4,75)	(0,36)	(1,08)
XVII. Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	(1,49)	(4,75)	(0,36)	(1,08)
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	9,59	14,84	2,35	3,36
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	9,59	14,84	2,35	3,36
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
Eytan Sp. z o.o. („Eytan”)	A	26	w zamian za 52 udziały w przekształconej spółce
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:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10 Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20 Z)
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomości (PKD 68.31 Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32 Z)
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10 Z)
- Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92 Z)
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99 Z)
- Działalność prawnicza (PKD 69.10 Z)
- Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.39 Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20 Z)
- Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20 Z)
- Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19 Z)
- Działalność rachunkowo – księgową; doradztwo podatkowe (PKD 69.20 Z)
- Działalność firm centralnych (head office) i holdingów, w wyłączeniu holdingów finansowych (PKD 70.10 Z)
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22 Z)
- Działalność w zakresie architektury (PKD 71.11 Z)
- Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura (PKD 82.11 Z)
- Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej nie sklasyfikowana (PKD 94.99 Z)

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 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku.

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

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2012 wchodził:

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

Dnia 25 lipca 2012 roku Pan Hagai Harel złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2012 roku był następujący:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Alain Ickovics
Członek Rady Nadzorczej	Yosef Grunfeld
Członek Rady Nadzorczej	Shouky Oren
Członek Rady Nadzorczej	David Brush
Członek Rady Nadzorczej	Guy Elias
Członek Rady Nadzorczej	Artur Kucharski
Członek Rady Nadzorczej	Mariusz Grendowicz
Członek Rady Nadzorczej	Krzysztof Gerula
Członek Rady Nadzorczej	Wojciech Napiórkowski

Dnia 6 kwietnia 2012 roku Pan Eli Alroy przestał pełnić funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Tego samego dnia na stanowisko Przewodniczącego Rady Nadzorczej został powołany Pan Alain Ickovics.

Dnia 13 marca 2012 roku ING Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. powołało Pana Krzysztofa Gerulę na członka Rady Nadzorczej Spółki.

Dnia 6 kwietnia 2012 roku do składu Rady Nadzorczej powołano Pana Shouky Oren.

Dnia 4 lipca 2012 roku ING Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. powołało Pana Wojciecha Napiórkowskiego na członka Rady Nadzorczej Spółki.

Dnia 21 grudnia 2012 roku Pan Jans Slootweg złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej tego samego dnia na członka Rady Nadzorczej Spółki powołano Pana Gya Elias.

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. Połączenie spółek

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku nie miało miejsca połączenie Spółki z żadnym innym przedsiębiorstwem.

7. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe Spółki przedstawia jej działalność operacyjną, sytuację finansową, przepływy pieniężne, płynność finansową i jej instrumenty dłużne. Cele Spółki, jej polityka oraz procesy mają na celu racjonalne zarządzanie kapitałem a także ryzykiem finansowym i płynnością. Grupa kapitałowa („Grupa”), której Spółka jest jednostką dominującą, utrzymuje bieżącą płynność dzięki przepływom pieniężnym generowanym z wynajmu oraz sprzedaży.

Działalność finansowa Spółki jest oparta na scentralizowanym procesie zarządzania płynnością, wdrożonym w całej grupie kapitałowej GTC S.A.. Spółka dominująca zarządza wpływami kapitału (innego niż kapitał obrotowy) od jednostek zależnych i udostępnia kapitał jednostkom zależnym. Zarząd, po dokonaniu przeglądu polityki Grupy oraz po konsultacjach z kierownictwem jednostek zależnych, jest przekonany, że scentralizowana polityka w tym zakresie pozwala na najbardziej efektywne i elastyczne zarządzanie przepływami środków pieniężnych w Grupie i powinna być kontynuowana. Wspieranie spółek zależnych będzie uwzględniać potrzeby kapitałowe jednostek zależnych wynikające z ich zapotrzebowania na kapitał obrotowy.

Obecna sytuacja makroekonomiczna powoduje niepewność co do sytuacji rynkowej w szczególności jeżeli chodzi o popyt na powierzchnie komercyjne oraz budynki mieszkalne jednostek należących do Grupy, co może wpłynąć na poziom kosztów operacyjnych i dostępność finansowania ze strony banków w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

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

Celem potwierdzenia powyższego założenia Zarząd przygotowuje i okresowo aktualizuje prognozę przepływów pieniężnych. Ponieważ prognoza dotyczy przyszłych wydarzeń, w sposób naturalny jest obarczona niepewnością i dlatego Zarząd nie może zagwarantować, że wszystkie te założenia zostaną spełnione, jednak uważa, że na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego założenia te są racjonalnie osiągalne.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2009 roku nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”) 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”).

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią

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 ekonomicznej użyteczności 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 2012 roku Spółka nie posiada środków trwałych, które podlegały przeszacowaniu.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jeżeli 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%

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 3,5 tysiąca złotych, odnoszone są jednorazowo w koszty.

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

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 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 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) 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, dla których nie istnieje aktywny rynek w wartości godziwej.

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

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

e) 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.

f) Należności krótko- i długoterminowe

Należności handlowe 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.

g) 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 aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny:

	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2011 roku
EUR	4,0882	4,4168

h) Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

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.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się nie rzadziej niż na dzień sprawozdawczy po średnim kursie ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski.

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

i) 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.

j) Kapitał podstawowy

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

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

k) 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.

l) 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 (koszty transakcyjne). 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 wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wysokości skorygowanej ceny nabycia.

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.

m) Odroczonego 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 odroczonego podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba że rezerwa na odroczonego 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 odroczonego 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 odroczonego 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 odroczone są w bilansie prezentowane oddzielnie.

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/Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku przysługującej 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) Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty.

p) Płatności w formie akcji własnych

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej są uprawnieni do otrzymania akcji fantomowych Spółki.

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące świadczenia pracy lub usług, kończącym się w dniu, w którym określani pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń. Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania tych praw.

Koszt transakcji z pracownikami rozliczanych w środkach pieniężnych jest początkowo ujmowany w wartości godziwej na dzień przyznania praw. Wartość godziwa jest następnie ujmowana w kosztach przez okres nabywania praw, przy jednoczesnym rozpoznaniu zobowiązania z tego tytułu. Zobowiązanie jest ponownie przeszacowywane do wartości godziwej na każdą datę bilansową do daty rozliczenia włącznie, zaś zmiany w wartości godziwej rozpoznawane są w kosztach świadczeń pracowniczych

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 2012 roku – 4,0882 złotych / EURO
- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP ogłoszonego na 31 grudnia 2011 roku – 4,4168 złotych / EURO
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy roku 2012 według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakońzonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 roku – 4,1819 złotych / EURO
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy roku 2011 według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakońzonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku – 4,1401 złotych / EURO
- najwyższy średni kurs EURO obowiązujący w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku – wynosił – 4,5135 złotych / EURO
- najwyższy średni kurs EURO w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku wynosił – 4,5642 złotych / EURO

- najniższy średni kurs EURO obowiązujący w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku – wynosił – 4,0465 złotych / EURO
- najniższy średni kurs EURO w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku wynosił – 3,8403 złotych / EURO

WYBRANE DANE FINANSOWE	Rok 2012		Rok 2011	
Kurs Euro średni w okresie	4,1819		4,1401	
	Rok 2012		Rok 2011	
	tys. zł	tys. EURO	tys. zł	tys. EURO
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19.386	4.636	20.146	4.866
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(33.922)	(8.112)	(24.852)	(6.002)
Zysk (strata) brutto	199.910	47.804	15.055	3.636
Zysk (strata) netto	(476.945)	(114.050)	(1.042.722)	(251.858)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(30.840)	(7.375)	(64.969)	(15.693)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	98.896	23.649	128.902	31.135
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	162.749	38.917	(76.780)	(18.545)
Przepływy pieniężne netto	230.805	55.191	(12.847)	(3.103)
Zysk (strata) za rok na jedną akcję zwykłą	(1,49)	(0,36)	(4,75)	(1,08)
Rozwodniony zysk (strata) za rok na jedną akcję zwykłą	(1,49)	(0,36)	(4,75)	(1,08)

WYBRANE DANE FINANSOWE	31.12.2012		31.12.2011	
Kurs Euro na koniec okresu	4,0882		4,4168	
	31.12.2012		31.12.2011	
	tys. zł	EURO	tys. zł	EURO
Aktywa	4.384.765	1.072.542	4.920.634	1.114.073
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1.323.101	323.639	1.664.853	376.937
Zobowiązania długoterminowe	794.467	194.332	1.412.553	319.814
Zobowiązania krótkoterminowe	424.244	103.773	119.619	27.083
Kapitał własny	3.061.664	748.903	3.255.781	737.135
Kapitał zakładowy	31.937	7.812	21.937	4.967
Liczba akcji	319.372.990	319.372.990	219.372.990	219.372.990
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EURO)	9.59	2,35	14,84	3,36
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/ EURO)	9.59	2,35	14,84	3,36

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, tak aby przedstawić te sprawozdanie zgodnie z MSSF. Korekty te nie zostały ujęte w statutowych księgach spółek Grupy.

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 istotnych różnic.

a Waluta sprawozdań finansowych

Zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości (PSR) walutą, w jakiej sporządzane są sprawozdania finansowe, jest złoty. Dla celów skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF 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 są ujmowane 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. jest wykazywana łącznie w uzgodnieniu wyniku netto w pozycji „Różnice kursowe z przeliczenia”.

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;
- do działalności inwestycyjnej zalicza się głównie wpływy i wydatki związane z zakupem lub sprzedażą składników majątku trwałego oraz nabyciem lub sprzedażą udziałów, papierów wartościowych oraz pożyczek i odsetek;
- do działalności finansowej zalicza się głównie pozyskiwanie kapitału własnego i kapitałów obcych oraz jego zwrot i obsługę.

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

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

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

40 Podział zysku / pokrycie straty Spółki

W dniu 16 kwietnia 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę, iż strata wykazana w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku w kwocie (1.042.722.000) złotych, zostanie pokryta z zysków lat ubiegłych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała wypłaty dywidendy.

BILANS	Nota	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
A k t y w a			
I. Aktywa trwałe		3 813 251	4 537 712
1. Wartości niematerialne i prawne	1	1	6
2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 309	1 333
3. Należności długoterminowe	3,8	-	-
3.1. Od jednostek powiązanych		-	-
3.2. Od pozostałych jednostek		-	-
4. Inwestycje długoterminowe	4,11	3 811 941	4 536 373
4.1. Nieruchomości		-	-
4.2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe		3 811 941	4 536 373
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		3 811 941	4 536 373
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności		677 302	880 293
- pożyczki dla jednostek powiązanych		3 134 639	3 656 080
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- pozostałe pożyczki udzielone		-	-
- 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		571 514	382 922
1. Zapasy	6	-	-
2. Należności krótkoterminowe	7,8,11	7 795	6 259
2.1. Od jednostek powiązanych		7 744	6 170
2.2. Od pozostałych jednostek		51	89
3. Inwestycje krótkoterminowe		562 451	375 893
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9	562 451	375 893
a) w jednostkach powiązanych		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		562 451	375 893
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10	1 268	770
A k t y w a, r a z e m		4 384 765	4 920 634
PASYWA			
I. Kapitał własny		3 061 664	3 255 781
1. Kapitał zakładowy	12	31 937	21 937
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)		-	-
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)	13	-	-
4. Kapitał zapasowy	14	1 175 447	755 651
5. Kapitał z aktualizacji wyceny	15	149 246	296 214
6. Pozostałe kapitały rezerwowe	16	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych		2 181 979	3 224 701
8. Zysk (strata) netto		(476 945)	(1 042 722)
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		1 323 101	1 664 853
1. Rezerwy na zobowiązania	5,18	100 092	111 395
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		100 092	111 395
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-
a) długoterminowa		-	-
b) krótkoterminowa		-	-
1.3. Pozostałe rezerwy		-	-
a) długoterminowe		-	-
b) krótkoterminowe		-	-
2. Zobowiązania długoterminowe	19	794 467	1 412 553
2.1. Wobec jednostek powiązanych		48 425	53 699
2.2. Wobec pozostałych jednostek		746 042	1 358 854
3. Zobowiązania krótkoterminowe	20	424 244	119 619
3.1. Wobec jednostek powiązanych		1 591	75
3.2. Wobec pozostałych jednostek		422 525	119 416
3.3. Fundusze specjalne		128	128
4. Rozliczenia międzyokresowe	21	4 298	21 286
4.1. Ujemna wartość firmy		-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		4 298	21 286
a) długoterminowe		-	-
b) krótkoterminowe		4 298	21 286
P a s y w a, r a z e m		4 384 765	4 920 634

Wartość księgowa		3 061 664	3 255 781
Liczba akcji		319 372 990	219 372 990
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	22	9,59	14,84
Rozwodniona liczba akcji		319 372 990	219 372 990
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	22	9,59	14,84

POZYCJE POZABILANSOWE	Nota	2012 rok bieżący	2011 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	1 063 000	974 889
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych		1 063 000	974 889
- udzielone gwarancje i poręczenia		1 063 000	974 889
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek		-	-
- udzielone gwarancje i poręczenia		-	-
3. Inne (z tytułu)		-	-
Pozycje pozabilansowe, razem		1 063 000	974 889

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	Nota	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym :	24	19 386	20 146
- od jednostek powiązanych		19 322	20 097
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów		19 386	20 146
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	25	-	-
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		7 187	8 011
- od jednostek powiązanych		-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	26	7 187	8 011
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)		12 199	12 135
IV. Koszty sprzedaży	26	609	823
V. Koszty ogólnego zarządu	26	45 627	37 037
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)		(34 037)	(25 725)
VII. Pozostałe przychody operacyjne		156	968
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	-
2. Dotacje		-	-
3. Inne przychody	27	156	968
VIII. Pozostałe koszty operacyjne		41	95
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	-
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
3. Inne koszty operacyjne	28	41	95
IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)		(33 922)	(24 852)
X. Przychody finansowe		358 408	271 829
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	29	-	-
- od jednostek powiązanych		-	-
2. Odsetki, w tym:	29	215 496	210 573
- od jednostek powiązanych		212 029	205 205
3. Zysk ze zbycia inwestycji	31	-	-
4. Aktualizacja wartości inwestycji		139 459	-
5. Inne	29	3 453	61 256
XI. Koszty finansowe		124 576	231 922
1. Odsetki, w tym:	30	77 529	83 063
- dla jednostek powiązanych		1 345	1 650
2. Strata ze zbycia inwestycji		-	-
3. Aktualizacja wartości inwestycji		-	148 239
4. Inne	30	47 047	620
XII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X-XI)		199 910	15 055
XIII. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIV.1. - XIV.2.)		-	-
1. Zyski nadzwyczajne	32	-	-
2. Straty nadzwyczajne	33	-	-
XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)		199 910	15 055
XV. Podatek dochodowy	34,5,18	36 967	90 000
a) część bieżąca		577	79 805
b) część odroczone		36 390	10 195
XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	35	-	-
XVII. Zysk (strata) netto		162 943	(74 945)
XVIII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	36	(639 888)	(967 777)
XIX. (Zyski) straty mniejszości		-	-
XX. Zysk (strata) netto(XIV-XV-XVI+/-XVIII)	37	(476 945)	(1 042 722)
Zysk (strata) netto za 12 miesięcy		(476 945)	(1 042 722)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		319 372 990	219 372 990
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	38	(1,49)	(4,75)
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		319 372 990	219 372 990
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	38	(1,49)	(4,75)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	3 255 781	4 045 536
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	3 255 781	4 045 536
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	21 937	21 937
1.1. Zmiany kapitału zakładowego	10 000	-
a) zwiększenie	10 000	-
- emisja akcji	10 000	-
b) zmniejszenie	-	-
- umorzenia akcji (udziałów)	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	31 937	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	755 651	753 669
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	-	-
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
Kapitał zapasowy na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	755 651	753 669
a) zwiększenie	419 796	1 982
- emisja akcji powyżej wartości nominalnej	418 288	-
- inne	1 508	1 982
b) zmniejszenie	-	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-
- inne	-	-
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 175 447	755 651
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	296 214	45 229
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	296 214	45 229
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wycen	(146 968)	250 985
a) zwiększenie	30 087	271 902
- przeszacowanie inwestycji	30 087	-
- różnice kursowe z przeliczenia	-	271 902
b) zmniejszenie	(177 055)	(20 917)
- różnice kursowe z przeliczenia	(177 055)	-
- przeszacowanie inwestycji	-	(20 917)
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	149 246	296 214
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	3 224 701	2 950 976
8.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	3 224 701	2 950 976
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	3 224 701	2 950 976
a) zwiększenie	-	273 725
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	273 725
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie	-	-
- przeniesienie części zysku na kapitał zapasowy	-	-
- inne	-	-
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	3 224 701	3 224 701
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	3 224 701	3 224 701
a) zwiększenia	-	-
- podział zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	(1 042 722)	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	(1 042 722)	-
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	2 181 979	3 224 701
9. Wynik netto	(476 945)	(1 042 722)
a) zysk netto	-	-
- zmiana przyjętych zasad polityki rachunkowości: korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-
b) strata netto	(476 945)	(1 042 722)
c) odpisy z zysku	-	-
10. Zysk przeznaczony do podziału	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	3 061 664	3 255 781
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ)	3 061 664	3 255 781

RACHUNEK PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda pośrednia	(30 840)	(64 969)
I. Zysk (strata) netto	(476 945)	(1 042 722)
II. Korekty razem	446 105	977 753
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	639 888	967 777
3. Amortyzacja	320	368
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	44 251	46 602
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(134 645)	(201 645)
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(57)	494
7. Zmiana stanu rezerw	36 390	10 194
8. Zmiana stanu zapasów	-	-
9. Zmiana stanu należności	(1 536)	(1 592)
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	17 973	3 302
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(17 525)	15 538
12. Efekt wyceny instrumentów finansowych	(139 459)	148 239
13. Inne korekty	505	(11 524)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	(30 840)	(64 969)
B. Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	98 896	128 902
I. Wpływy	538 344	845 182
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	82	74
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	538 262	845 108
a) w jednostkach powiązanych	538 262	845 108
- zbycie aktywów finansowych	-	557 090
- dywidendy i udziały w zyskach	107 608	74 339
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	353 022	149 726
- odsetki	77 632	63 953
- 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	(439 448)	(716 280)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(281)	(947)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(439 167)	(715 333)
a) w jednostkach powiązanych	(439 167)	(715 333)
- nabycie aktywów finansowych	(53 939)	(41 721)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(385 228)	(673 612)
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	98 896	128 902
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	162 749	(76 780)
I. Wpływy	722 720	2 794
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	428 288	-
2. Kredyty i pożyczki	-	2 794
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	291 584	-
4. Inne wpływy finansowe	2 848	-
II. Wydatki	(559 971)	(79 574)
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	(2 687)	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(478 282)	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Odsetki	(79 002)	(79 574)
8. Inne wydatki	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	162 749	(76 780)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	230 805	(12 847)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	186 558	15 425
-zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(44 247)	28 272
F. Środki pieniężne na początek okresu	375 893	360 468
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)	606 698	347 621
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	22 084

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU**Nota 1**

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
b) wartość firmy	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1	6
- oprogramowanie komputerowe	1	6
d) inne wartości niematerialne i prawne	-	-
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Wartości niematerialne i prawne, razem	1	6

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) własne	1	6
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy, leasingu lub innej umowy	-	-
Wartości niematerialne i prawne, razem	1	6

Nota 1 c.d.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 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	-	-	1 067	1 067	-	-	1 067
b) zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- przyjęcia z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-
- zakup	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	(1 028)	(1 028)	-	-	(1 028)
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	(1 028)	(1 028)	-	-	(1 028)
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu		-	39	39	-	-	39
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	1 061	1 061	-	-	1 061
f) amortyzacja za okres	-	-	4	4	-	-	4
- inne		-	(1 027)	(1 027)	-	-	(1 027)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	38	38	-	-	38
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	-	-	1	1	-	-	1

Nota 1 c.d.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 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	-	-	1 062	1 062	-	-	1 062
b) zwiększenia	-	-	5	5	-	-	5
- przyjęcia z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-
- zakup	-	-	5	5	-	-	5
- inne	-	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	-	-	1 067	1 067	-	-	1 067
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	1 057	1 057	-	-	1 057
f) amortyzacja za okres	-	-	4	4	-	-	4
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 061	1 061	-	-	1 061
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	-	-	6	6	-	-	6

Nota 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) środki trwałe, w tym:	985	1 040
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodne	149	-
- urządzenia techniczne i maszyny	75	41
- środki transportu	711	973
- inne środki trwałe	50	26
b) środki trwałe w budowie	324	293
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	1 309	1 333

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) własne	836	1 040
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym	149	-
- inwestycje w obce środki trwałe	149	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
Środki trwałe bilansowe razem	985	1 040

ŚRODKI TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO	2012 rok bieżący	2011 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 2012 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	-	-	800	2 511	391	3 702
b) zwiększenia	-	149	49	-	83	281
- zakup środka	-	-	49	-	-	49
- przyjęcia z inwestycji	-	-	-	-	-	-
- transfer z zapasów	-	-	-	-	-	-
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	149	-	-	83	232
c) zmniejszenia	-	-	(606)	(619)	(152)	(1 377)
- sprzedaż	-	-	-	(312)	-	(312)
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
- transfer na inne aktywa	-	-	-	-	-	-
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	(606)	(307)	(152)	(1 065)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	149	243	1 892	322	2 606
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	759	1 538	365	2 662
f) amortyzacja za okres	-	-	(591)	(357)	(93)	(1 041)
- odpis za okres	-	-	23	286	7	316
- sprzedaż i likwidacja	-	-	-	(312)	-	(312)
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	(614)	(331)	(100)	(1 045)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	168	1 181	272	1 621
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	-	149	75	711	50	985

Nota 2 c.d.

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 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	-	-	775	2 056	391	3 222
b) zwiększenia	-	-	30	912	-	942
- zakup środka	-	-	30	912	-	942
- przyjęcia z inwestycji	-	-	-	-	-	-
- transfer z zapasów	-	-	-	-	-	-
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	(5)	(457)	-	(462)
- sprzedaż	-	-	-	(457)	-	(457)
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
- transfer na inne aktywa	-	-	-	-	-	-
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	(5)	-	-	(5)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	-	800	2 511	391	3 702
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	738	1 618	361	2 717
f) amortyzacja za okres	-	-	21	(80)	4	(55)
- odpis za okres	-	-	21	339	4	364
- sprzedaż i likwidacja	-	-	-	(419)	-	(419)
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	759	1 538	365	2 662
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	-	-	41	973	26	1 040

Nota 3

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	2012 rok bieżący	2011 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)	2012 rok bieżący	2011 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	2012 rok bieżący	2011 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)	2012 rok bieżący	2011 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)	2012 rok bieżący	2011 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 metodę praw własności	-	-
- sprzedaż udziałów	-	-
- przeszacowanie wartości nieruchomości	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) zmniejszenia	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

Nota 4 c.d.

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) w jednostkach zależnych	3 676 845	4 330 101
- udziały lub akcje	651 659	813 661
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	3 025 186	3 516 440
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
b) w jednostkach współzależnych	250	46 092
- udziały lub akcje	250	41 239
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	4 853
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	134 846	160 180
- udziały lub akcje	25 393	25 393
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	109 453	134 787
- 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	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	3 811 941	4 536 373

ZMIANA STANU DLUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	4 536 373	5 111 621
b) zwiększenia	651 198	1 249 656
- objęcie udziałów	53 939	41 721
- udzielone pożyczki	385 228	673 612
- różnice kursowe	-	329 210
- naliczone odsetki	212 031	205 113
c) zmniejszenia	(1 375 630)	(1 824 904)
- aktualizacja wartości	(256 930)	(928 796)
- spłacone odsetki	(77 632)	(63 953)
- różnice kursowe	(688 046)	(682 429)
- spłaty udzielonych pożyczek	(353 022)	(149 726)
d) stan na koniec okresu	3 811 941	4 536 373

Nota 4 c.d.

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI, W TYM:	2012 rok bieżący	2011 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	2012 rok bieżący	2011 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	2012 rok bieżący	2011 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	2012 rok bieżący	2011 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 (z tytułu)	-	-
g) odpis wartości firmy na koniec okresu	-	-
h) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY JEDNOSTKI ZALEŻNE	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
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	-	-

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY JEDNOSTKI WSPÓLZALEŻNE	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
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	-	-

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY JEDNOSTKI STOWARZYSZONE	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
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	-	-

AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU												
Lp.	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
	nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	charakter powiązania (jednostka zależna, współzależna, stowarzyszona, z wyszczególnieniem powiązań bezpośrednich i pośrednich)	zastosowana metoda konsolidacji wycena metodą praw własności, bądź wskazanie, że jednostka nie podlega konsolidacji wycenie metodą praw własności	data objęcia kontroli / współkontroli / uzyskania znaczącego wpływu	wartość udziałów / akcji według cen nabycia	korekty aktualizujące wartość (razem)	wartość bilansowa udziałów / akcji	procent posiadanego kapitału zakładowego	udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	wskazanie innej niż określona lit. j) lub k), podstawy kontroli / współkontroli / znaczącego wpływu
	GTC Konstancja Sp. z o.o. (wcześniej: Orion Inwestycje Sp.z o.o.)	Warszawa	działalność deweloperska, sprzedaż nieruchomości	zależna	pełna	99/12/17	85 722	(50 832)	34 890	100%	100%	-
	GTC Topaz Office Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Neptune Sp. z o.o., Neptun Inwestycje Sp. z o.o.) w likwidacji	Warszawa	inwestycje w nieruchomości i projekty związane z nieruchomościami	zależna	pełna	97/06/11	-	468	468	100%	100%	-
	GTC Nefryt Sp. z o.o. (wcześniej GTC Orion Sp. z o.o.) w likwidacji	Warszawa	inwestycje w nieruchomości i projekty związane z nieruchomościami, realizacja projektów związanych z zagospodarowaniem nieruchomości	zależna	pełna	98/08/26	-	473	473	100%	100%	-
	GTC Aeropark Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Syriusz Sp. z o.o. i Syriusz Inwestycje Sp. z o.o.)	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	97/06/11	50	18 336	18 386	100%	100%	-
	GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. (wcześniej GTC Galaxy-Jupiter Sp. z o.o.)	Warszawa	inwestycje w nieruchomości, zarządzanie, zagospodarowywanie, obrót, wynajem nieruchomości	zależna	pełna	99/01/20	50	151 318	151 368	100%	100%	-
	GTC Satellite Sp. z o.o. (wcześniej GTC Saturn Sp. z o.o.)	Warszawa	inwestycje w nieruchomości i projekty związane z nieruchomościami, realizacja projektów związanych z zagospodarowaniem nieruchomości	zależna	pełna	99/01/20	50	17 625	17 675	100%	100%	-
	GTC Korona S.A. (wcześniej Solidex 7 Business Park S.A.)	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	01/01/03	14 731	154 552	169 283	100%	100%	-
	8 Globis Poznań Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska, wynajem powierzchni biurowych	zależna	pełna	01/07/21	8 134	39 617	47 751	100%	100%	-
	9 Globis Wrocław Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska, wynajem powierzchni biurowych	zależna	pełna	00/11/17	124	26 559	26 683	100%	100%	-
	GTC Ogrody Galileo Sp. z o.o. (wcześniej GTC Sonata Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości	zależna	pełna	04/10/25	51	(29 334)	(29 283)	100%	100%	-
	GTC GK Office (wcześniej GTC Kazimierz Hotel Sp. z o.o., wcześniej GTC Platinum Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości	zależna	pełna	04/10/25	51	44 382	44 433	100%	100%	-
	12 GTC Com 1 Sp. z o.o.	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości	zależna	pełna	05/11/15	8 178	(811)	7 367	100%	100%	-
	GTC Karkonoska Sp. z o.o. (wcześniej GTC Kazimierz Office Sp. z o.o., wcześniej GTC Com 2 Sp. z o.o., wcześniej GTC Wrocław Office Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości	zależna	pełna	05/11/15	52	(56 957)	(56 905)	100%	100%	-
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU												
	GTC UBP Sp. z o.o. (wcześniej GTC Com 3 Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	06/03/10	54	(70 196)	(70 142)	100%	100%	-
	GTC Wilson Park Sp. z o.o. (wcześniej GTC Com 4 Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	06/03/10	53	(19 684)	(19 631)	100%	100%	-
	GTC Moderna Sp. z o.o. (wcześniej GTC Com 5 Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	06/03/10	52	(31 937)	(31 885)	100%	100%	-
	GTC Francuska Sp. z o.o. (wcześniej GTC Cyril Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	06/08/29	53	(52 614)	(52 561)	100%	100%	-
	GTC Ortal Sp. z o.o. (wcześniej Byrant 18 Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	06/08/29	53	(67 028)	(66 975)	100%	100%	-

l.p.	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
	nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	charakter powiązania (jednostka zależna, współzależna, stowarzyszona, z wyszczególnieniem powiązań bezpośrednich i pośrednich)	zastosowana metoda konsolidacji wycena metodą praw własności, bądź wskazanie, że jednostka nie podlega konsolidacji wycenie metodą praw własności	data objęcia kontroli / współkontroli / uzyskania znaczącego wpływu	wartość udziałów / akcji według cen nabycia	korekty aktualizujące wartość (razem)	wartość bilansowa udziałów / akcji	procent posiadanego kapitału zakładowego	udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	wskazanie innej niż określona lit. j) lub k), podstawy kontroli / współkontroli / znaczącego wpływu
19	Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	zależna	pełna	10/08/02	94 878	(1 189)	93 689	100%	100%	-
20	Diego Sp. z o.o.	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	06/08/29	53	94 251	94 304	100%	100%	-
21	Alfa Development Inwestycje Sp. z o.o.	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie, pozostałe pośrednictwo finansowe	zależna	pełna	07/05/10	50	(30)	20	100%	100%	-
22	GTC Corius Sp z o.o. (wcześniej Sigma Development Inwestycje Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie, pozostałe pośrednictwo finansowe	zależna	pełna	07/05/10	4 331	16 271	20 602	100%	100%	-
23	Omega Development Inwestycje Sp. z o.o. w likwidacji	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie, pozostałe pośrednictwo finansowe	zależna	pełna	07/05/10	50	(61)	(11)	100%	100%	-
24	Delta Development Inwestycje Sp. z o.o. w likwidacji	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie, pozostałe pośrednictwo finansowe	zależna	pełna	07/07/20	50	(59)	(9)	100%	100%	-
25	Omikron Development Inwestycje Sp. z o.o. w likwidacji	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie, pozostałe pośrednictwo finansowe	zależna	pełna	07/07/20	-	-	-	100%	100%	-
26	Epsilon Development Inwestycje Sp. z o.o. w likwidacji	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie, pozostałe pośrednictwo finansowe	zależna	pełna	07/07/20	-	-	-	100%	100%	-
27	Mieszkania Światowida Sp. z o.o.	Warszawa	Kupno i Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	zależna	pełna	06/07/11	192	(410)	(218)	100%	100%	-
28	Centrum Światowida Sp. z o.o.	Warszawa	Kupno i Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	zależna	pełna	18/02/11	29 272	(31 772)	(2 500)	100%	100%	-
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU												
29	Real Estate Investments Romania B.V.	Amsterdam	działalność budowlana i finansowa	zależna	pełna	04/03/30	52 978	(52 978)	-	100%	100%	-
30	GTC Real Estate Investments Serbia B.V.	Amsterdam	działalność deweloperska	zależna	pełna	04/03/30	26 003	35 609	61 612	100%	100%	-
31	GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd.	Budapeszt	działalność budowlana	zależna	pełna	04/03/30	73 034	(73 034)	-	100%	100%	-
32	GTC Real Estate Investments Croatia B.V.	Holandia	działalność deweloperska	zależna	pełna	04/09/27	3 706	31 617	35 323	100%	100%	-
33	GTC Real Estate Investments Bulgaria BV	Holandia	działalność deweloperska	zależna	pełna	06/09/30	27 093	(27 093)	-	100%	100%	-
34	GTC Real Estate Investments Ukraine BV & Emerging Investment	Amsterdam	działalność deweloperska	zależna	pełna	06/09/30	17 317	(14 821)	2 496	90%;100%	90%;100%	-
35	GTC Real Estate Investments Russia BV (wcześniej GTC Moldovia)	Amsterdam	działalność deweloperska	zależna	pełna	06/09/30	67	(67)	-	100%	100%	-
36	GTC Real Estate Investments Slovakia B.V.	Amsterdam	działalność deweloperska	zależna	pełna	06/09/30	69	(69)	-	100%	100%	-
	Suma jednostki zależne						446 601	50 102	496 703			
37	Vokovice BCP Holding S.A.	Luksemburg	działalność deweloperska	stowarzyszone	praw własności	04/03/30	-	-	-	35,0%	35,0%	-
38	Lighthouse Holding Ltd S.A.	Luksemburg	działalność w zakresie operacji finansowych	stowarzyszone	praw własności	04/03/30	25 380	(19 338)	6 042	35,0%	35,0%	-
39	CID Holdings S.A.	Luksemburg		stowarzyszone	praw własności	05/12/31	-	-	-	35,0%	35,0%	-
40	Holesovice Residential Holdings S.A.	Luksemburg	działalność deweloperska	stowarzyszone	praw własności	05/04/19	13	-	13	35,0%	35,0%	-
	Suma jednostki stowarzyszone						25 393	(19 338)	6 055			
	SUMA						471 994	30 764	502 758			
41	GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o. (wcześniej GTC Mercury Sp. z o.o.)	Warszawa	działalność deweloperska	współzależna	praw własności	99/01/20	250	174 294	174 544	50%	50%	-

AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012													
nazwa jednostki	m					n			o			p	r
	kapitał własny jednostki, w tym:					zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:			Należności jednostki, w tym:			aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży
	kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:			- zobowiązania długo-terminowe	- zobowiązania krótkoterminowe- terminowe		należności długo- terminowe	należności krótko- terminowe		
				zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto								
GTC Konstancja Sp. z o.o. (wcześniej: Orion Inwestycje Sp.z o.o.)	50	-	-	16 164	(7 167)	42 398	41 433	965	1 389	-	1 389	52 379	28 918
GTC Topaz Office Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Neptune Sp. z o.o.,Neptun Inwestycje Sp. z o.o.) w likwidacji	50	-	-	476	(3)	-	-	-	523	-	523	523	-
GTC Nefryt Sp. z o.o. (wcześniej GTC Orion Sp. z o.o.) w likwidacji	50	-	-	396	73	-	-	-	513	-	513	519	-
GTC Aeropark Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Syriusz Sp z o.o. i Syriusz Inwestycje Sp. z o.o.)	50	-	-	41 609	(8 743)	183 331	172 681	10 650	384	-	384	201 839	22 381
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. (wcześniej GTC Galaxy-Jupiter Sp. z o.o.)	50	-	-	157 742	12 854	561 181	538 523	22 658	1 251	-	1 251	714 364	77 287
GTC Satellite Sp. z o.o. (wcześniej GTC Saturn Sp.z o.o.)	50	-	-	31 216	(13 591)	98 820	5	98 815	201	-	201	116 148	32 095
GTC Korona S.A. (wcześniej:Solidex Business Park S.A.)	3 006	-	1 003	144 216	8 886	148 519	140 426	8 093	274	-	274	304 721	34 716
Globis Poznań Sp. z o.o.	8 000	-	-	47 244	(3 882)	83 748	78 186	5 562	86	-	86	131 507	13 594
Globis Wrocław Sp. z o.o.	50	-	-	38 699	(2 736)	131 374	122 870	8 504	69	-	69	158 080	16 468
GTC Ogrody Galileo Sp. z o.o. (wcześniej GTC Sonata Sp. z o.o.)	50	-	-	(23 347)	(5 987)	60 086	60 079	7	94	-	94	30 808	196
GTC GK Office (wcześniej GTC Kazimierz Hotel Sp. z o.o.,wcześniej GTC Platinum Sp. z o.o.)	50	-	-	45 584	3 488	134 011	128 661	5 350	2	-	2	178 632	16 956
GTC Com 1 Sp. z o.o. GTC Karkonoska Sp. z o.o. (wcześniej GTC Kazimierz Office Sp. z o.o.,wcześniej GTC Com 2 Sp. z o.o.,wcześniej GTC Wrocław Office Sp. z o.o.)	50	-	-	(45 732)	(11 227)	76 930	76 930	-	702	-	702	20 058	13
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU													
GTC UBP Sp. z o.o.(wcześniej GTC Com 3 Sp.z o.o.)	50	-	-	(77 333)	7 137	214 647	212 081	2 566	1 486	-	1 486	145 560	5 312
GTC Wilson Park Sp. z o.o. (wcześniej GTC Com 4 Sp. z o.o.)	50	-	-	(15 404)	(4 280)	37 534	37 356	178	379	-	379	17 906	-
GTC Moderna Sp. z o.o. (wcześniej GTC Com 5 Sp. z o.o.)	50	-	-	(26 777)	(5 160)	51 163	51 156	7	195	-	195	19 283	6
GTC Francuska sp. z o.o. (wcześniej Cyril Sp. z o.o.)	50	-	-	(54 180)	2 084	191 576	185 874	5 702	1 105	-	1 105	139 343	7 327
GTC Ortal Sp. z o.o. (wcześniej Byrant Sp. z o.o.)	50	-	-	(48 598)	(18 431)	96 668	96 652	16	71	-	71	29 679	

a	m					n			o			p	r
	kapitał własny jednostki, w tym:					zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:			Należności jednostki, w tym:				
	kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:		- zobowiązania długo-terminowe	- zobowiązania krótkoterminowe-terminowe	należności długo-terminowe	należności krótko-terminowe				
zysk (strata) z lat ubiegłych				zysk (strata) netto									
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	97 739	-	-	(1 659)	(360)	17 639	7 163	10 476	893		893	115 613	39
Diego Sp. z o.o.	50	-	-	41 557	51 917	89 086	51 944	37 142	444	-	444	189 264	14 045
Alfa Development Inwestycje Sp. z o.o.	50	-	-	(38)	4	206	102	104	199	-	199	222	343
GTC Corius Sp z o.o. (wcześniej Sigma Development Inwestycje Sp. z o.o.)	5 740	-	-	20 630	(4 359)	76 438	74 756	1 682	840	-	840	98 628	4 543
Omega Development Inwestycje Sp. z o.o. w likwidacji	50	-	-	(38)	(11)	18	-	18	10	-	10	19	-
Delta Development Inwestycje Sp. z o.o. w likwidacji	50	-	-	(35)	(12)	20	-	20	10	-	10	23	-
Omikron Development Inwestycje Sp. z o.o. w likwidacji	50	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Epsilon Development Inwestycje Sp. z o.o. w likwidacji	50	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mieszkania Światowida Sp. z o.o.	50	-	-	(186)	(225)	2 940	2 940	-	2	-	2	2 729	-
Centrum Światowida Sp. z o.o.	29 100	-	-	(5 301)	(10 585)	151 462	142 221	9 241	682	-	682	164 683	17
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU													
Real Estate Investments Romania B.V.	107	-	-	(227 831)	(287 447)	1 809 866	1 574 709	235 157	15 989	4 411	11 578	1 405 818	105 116
GTC Real Estate Investments Serbia B.V.	83	-	-	67 415	(16 565)	592 266	566 277	25 989	4 248	-	4 248	653 883	48 912
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd.	337	-	-	(82 389)	(303 317)	1 091 676	1 042 757	48 919	6 684	-	6 684	1 024 617	70 101
GTC Real Estate Investments Croatia B.V.	55	-	-	100 524	(72 690)	751 366	708 297	43 069	10 261	-	10 261	843 253	58 559
GTC Real Estate Investments Bulgaria BV	63	-	-	(289 227)	(129 572)	1 035 843	884 629	151 214	7 645	-	7 645	529 287	19 337
GTC Real Estate Investments Ukraine BV & Emerging Investment	142	-	-	(45 473)	(13 830)	81 544	81 327	217	82	-	82	38 450	-
GTC Real Estate Investments Russia BV (wcześniej GTC Moldova)	71	-	-	(240 858)	(4 245)	213 142	212 664	478	62 182	61 045	1 137	175 764	6 009
GTC Real Estate Investments Slovakia B.V.	63	-	-	(44 351)	(20 107)	245 778	226 261	19 517	1 132	-	1 132	179 088	20 700
Suma jednostki zależne	145 656	(100)	1 003	(475 945)	(858 240)	8 273 902	7 521 476	752 426	120 316	65 456	54 860	7 692 576	603 108
Vokovice BCP Holding S.A.	32	-	-	45 517	(11 680)	38 122	5 805	32 317	8 737	3 876	4 861	45 101	40 824
Lighthouse Holding Ltd S.A.	51	-	-	(19 152)	(10 664)	97 683	40 244	57 439	8 164	5 159	3 005	114 731	16 000
CID Holdings S.A.	51	-	-	79 586	(57 497)	755 336	305 278	450 058	25 772	19 419	6 353	775 957	51 517
Holesovice Residential Holdings S.A.	32	-	-	11 685	(3 304)	9 837	311	9 526	17 215	1 488	15 727	45 559	37 733
Suma jednostki stowarzyszone	166	-	-	117 436	(83 145)	900 978	351 638	549 340	59 888	29 942	29 946	981 348	146 074
	145 822	(100)	1 003	(358 509)	(941 385)	9 174 880	7 873 114	1 301 766	180 204	95 398	84 806	8 673 924	749 182
GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o. (wcześniej GTC Mercury Sp. z o.o.)	500	-	-	358 641	(1 148)	453 424	442 553	10 871	955	-	955	802 873	63 747

AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 ROKU ¹⁾												
lp	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
	nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	charakter powiązania (jednostka zależna, współzależna, stowarzyszona, z wyszczególnieniem powiązań bezpośrednich i pośrednich)	zastosowana metoda konsolidacji / wycena metoda praw własności, bądź wskazanie, że jednostka nie podlega konsolidacji wycenie metodą praw własności	data objęcia kontroli / współkontroli / uzyskania znaczącego wpływu	wartość udziałów / akcji według cen nabycia	korekty aktualizujące wartość (razem)	wartość bilansowa udziałów / akcji	procent posiadanego kapitału zakładowego	udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	wskazanie innej niż określona lit. j) lub k), podstawy kontroli / współkontroli / znaczącego wpływu
1	GTC Konstancja Sp. z o.o. (wcześniej: Orion Inwestycje Sp. z o.o.)	Warszawa	działalność deweloperska, sprzedaż nieruchomości	zależna	pełna	99/12/17	85 722	(44 148)	41 574	100%	100%	-
2	GTC Topaz Office Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Neptune Sp. z o.o., Neptune Inwestycje Sp. z o.o.)	Warszawa	inwestycje w nieruchomości i projekty związane z nieruchomościami	zależna	pełna	97/06/11	50	1 776	1 826	100%	100%	-
3	GTC Nefyt Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Orion Sp. z o.o.)	Warszawa	inwestycje w nieruchomości i projekty związane z nieruchomościami, realizacja projektów związanych z zagospodarowaniem nieruchomości	zależna	pełna	98/08/26	50	1 645	1 695	100%	100%	-
4	GTC Aeropark Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Syriusz Sp. z o.o. i Syriusz Inwestycje Sp. z o.o.)	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	97/06/11	50	24 758	24 808	100%	100%	-
5	GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Galaxy Capital Sp. z o.o.)	Warszawa	inwestycje w nieruchomości, zarządzanie, zagospodarowywanie, obrot, wynajem nieruchomości	zależna	pełna	99/01/20	50	139 668	139 718	100%	100%	-
6	GTC Satellite Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Saturn Sp. z o.o.)	Warszawa	inwestycje w nieruchomości i projekty związane z nieruchomościami, realizacja projektów związanych z zagospodarowaniem nieruchomości	zależna	pełna	99/01/20	50	97 957	98 007	100%	100%	-
7	GTC Koena S.A. (wcześniej: Solindex Business Park S.A.)	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	01/01/03	14 731	150 581	165 312	100%	100%	-
8	Globis Poznań Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska, wynajem powierzchni biurowych	zależna	pełna	01/07/21	8 134	44 281	52 415	100%	100%	-
9	Globis Wrocław Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska, wynajem powierzchni biurowych	zależna	pełna	00/11/17	124	29 846	29 970	100%	100%	-
10	GTC Ogrody Galileo Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Sonata Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości	zależna	pełna	04/10/25	51	(23 347)	(23 296)	100%	100%	-
11	GTC GK Office (wcześniej: GTC Kazimierz Hotel Sp. z o.o., wcześniej: GTC Platinum Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości	zależna	pełna	04/10/25	51	40 300	40 351	100%	100%	-
12	GTC Com 1 Sp. z o.o.	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości	zależna	pełna	05/11/15	8 178	(662)	7 516	100%	100%	-
13	GTC Karłowska Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Kazimierz Office Sp. z o.o., wcześniej: GTC Com 2 Sp. z o.o., wcześniej: GTC Wrocław Office Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości	zależna	pełna	05/11/15	52	(45 731)	(45 679)	100%	100%	-
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 ROKU ¹⁾												
14	GTC UBP Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Com 3 Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	06/03/10	54	(79 884)	(79 830)	100%	100%	-
15	GTC Wilson Park Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Com 4 Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	06/03/10	53	(15 404)	(15 351)	100%	100%	-
16	GTC Moderna Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Com 5 Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	06/03/10	52	(26 775)	(26 723)	100%	100%	-
17	GTC Francuska sp. z o.o. (wcześniej: Cyrol Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	06/08/29	53	(54 750)	(54 697)	100%	100%	-
18	GTC Orłol Sp. z o.o. (wcześniej: Bytarn Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	06/08/29	53	(48 612)	(48 559)	100%	100%	-
19	Diego Sp. z o.o.	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	06/08/29	53	58 656	58 709	100%	100%	-
20	Alfa Development Inwestycje Sp. z o.o.	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie, pozostałe pośrednictwo finansowe	zależna	pełna	07/05/10	50	(38)	12	100%	100%	-
21	GTC Couras Sp. z o.o. (wcześniej: Sigma Development Inwestycje Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie, pozostałe pośrednictwo finansowe	zależna	pełna	07/05/10	4 331	19 701	24 032	100%	100%	-
22	Omega Development Inwestycje Sp. z o.o.	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie, pozostałe pośrednictwo finansowe	zależna	pełna	07/05/10	50	(40)	10	100%	100%	-
23	Delta Development Inwestycje Sp. z o.o.	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie, pozostałe pośrednictwo finansowe	zależna	pełna	07/07/20	50	(35)	15	100%	100%	-
24	Mieczysław Światowida Sp. z o.o.	Koszalin	Kupno i Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	zależna	pełna	06/07/11	42	(185)	(143)	100%	100%	-
25	Centrum Światowida	Koszalin	Kupno i Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	zależna	pełna	18/02/11	29 272	(5 754)	23 518	100%	100%	-

a.	a	b	c	d	e	f	g	h	i	i	k	l
	nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	siedziba	przedmiot przedsiębiorstwa	charakter powiązania (jednostka zależna, współzależna, stowarzyszona, z wyszczególnieniem powiązań bezpośrednich i pośrednich)	zastosowana metoda konsolidacji: wycena metodą praw własności, bądź wskazanie, że jednostka nie podlega konsolidacji/ wycenie metodą praw własności	data objęcia kontroli / współkontroli / uzyskania znaczącego wpływu	wartość udziałów / akcji według cen nabycia	korekty aktualizujące wartość (razem)	wartość bilansowa udziałów / akcji	procent posiadanego kapitału zakładowego	udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	wskazanie innej niż określona lit. j) lub k), podstawy kontroli / współkontroli / znaczącego wpływu
	AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 ROKU											
26	Real Estate Investments Romania B.V.	Amsterdam	działalność budowlana i finansowa	zależna	pełna	04/03/30	52 978	(52 978)	-	100%	100%	-
27	GTC Real Estate Investments Serbia B.V.	Amsterdam	działalność deweloperska	zależna	pełna	04/03/30	26 003	58 060	84 063	100%	100%	-
28	GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd.	Budapest	działalność budowlana	zależna	pełna	04/03/30	73 034	(73 034)	-	100%	100%	-
29	GTC Real Estate Investments Croatia B.V.	Holandia	działalność deweloperska	zależna	pełna	04/09/27	3 706	113 301	117 007	100%	100%	-
30	GTC Real Estate Investments Bulgaria BV	Bulgaria	działalność deweloperska	zależna	pełna	06/09/30	27 093	(27 093)	-	100%	100%	-
31	GTC Real Estate Investments Ukraine BV	Amsterdam	działalność deweloperska	zależna	pełna	06/09/30	17 317	(11 793)	5 524	90%	90%	-
32	GTC Real Estate Investments Russia BV (wzależni GTC Moldova)	Amsterdam	działalność deweloperska	zależna	pełna	06/09/30	67	(67)	-	100%	100%	-
33	GTC Real Estate Investments Slovakia B.V.	Amsterdam	działalność deweloperska	zależna	pełna	06/09/30	69	(69)	-	100%	100%	-
	Suma jednostki zależne						351 673	270 131	621 804			
34	Vokovice DCP Holding S.A.	Luksemburg	działalność deweloperska	stowarzyszone	praw własności	04/03/30	-	-	-	35,0%	35,0%	-
35	Lapshouse Holding Ltd S.A.	Luksemburg	działalność w zakresie operacji finansowych	stowarzyszone	praw własności	04/03/30	25 380	10 890	36 271	35,0%	35,0%	-
36	CTD Holdings	Luksemburg		stowarzyszone	praw własności	05/12/31	-	-	-	35,0%	35,0%	-
37	Holensovice Residential Holdings S.A.	Luksemburg	działalność deweloperska	stowarzyszone	praw własności	05/04/19	13	(13)	-	35,0%	35,0%	-
	Suma jednostki stowarzyszone						25 393	10 878	36 271			
	SUMA						377 066	281 009	658 075			
38	GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o. (wależni GTC Mercury Sp. z o.o.)	Warszawa	działalność deweloperska	współzależna	praw własności	99/01/20	250	181 117	181 367	50%	50%	-
39	Centrum Handlowe Wilanów S.p. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	współzależna	praw własności	10/08/02	40 989	(138)	40 851	50%	50%	-

AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011													
nazwa jednostki	s					n			o			p	r
	kapitał własny jednostki, w tym:					zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:			Należności jednostki, w tym:			aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży
	kapitał zakładowy	nałożone wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:			- zobowiązania długoterminowe	- zobowiązania krótkoterminowe		nałożności długo- terminowe	nałożności krótko- terminowe		
				zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto								
GTC Konstancja Sp. z o.o. (wcześniej: Orion Inwestycje Sp. z o.o.)	50	-	-	14 682	1 332	47 615	46 553	1 062	3 110	-	3 110	69 148	24 098
GTC Topaz Office Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Neptune Sp. z o.o., Neptune Inwestycje Sp. z o.o.)	50	-	-	1 921	(145)	125	-	125	72	-	72	1 951	179
GTC Nefyt Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Orion Sp. z o.o.)	50	-	-	1 801	(156)	17	-	17	212	-	212	1 712	115
GTC Aeropark Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Syriusz Sp. z o.o. i Syriusz Inwestycje Sp. z o.o.)	50	-	-	28 333	13 276	202 715	192 650	10 065	517	-	517	236 543	23 675
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Galaxy-Ligier Sp. z o.o.)	50	-	-	166 664	(7 985)	584 537	564 837	19 700	2 356	-	2 356	760 099	73 787
GTC Satellite Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Saturn Sp. z o.o.)	50	-	-	42 667	77 998	333 432	318 395	15 037	675	-	675	464 069	34 347
GTC Kosmos S.A. (wcześniej: Solindex Business Park S.A.)	3 006	-	1 003	131 524	14 191	150 650	140 378	10 272	296	-	296	322 336	30 321
Głobis Poznań Sp. z o.o.	8 000	-	-	41 453	8 351	80 113	75 328	4 785	249	-	249	147 136	12 603
Głobis Wrocław Sp. z o.o.	50	-	-	38 727	3 040	115 912	128 308	7 604	41	-	41	176 209	15 961
GTC Ogrody Galileo Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Sonata Sp. z o.o.)	50	-	-	(18 826)	(4 521)	55 277	55 277	-	67	-	67	32 006	16
GTC GK Office (wcześniej: GTC Kazimierz Hotel Sp. z o.o., wcześniej: GTC Platinum Sp. z o.o.)	50	-	-	37 450	8 239	115 694	129 904	5 790	231	-	231	187 876	17 418
GTC Com 1 Sp. z o.o.	50	-	-	(436)	(226)	2 351	2 241	110	319	-	319	9 873	21
GTC Karłowska Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Kazimierz Office Sp. z o.o., wcześniej: GTC Com 2 Sp. z o.o., wcześniej: GTC Wrocław Office Sp. z o.o.)	50	-	-	(21 337)	(24 395)	72 313	72 313	-	689	-	689	26 631	13
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 ROKU:													
GTC UBP Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Com 3 Sp. z o.o.)	50	-	-	(40 187)	(39 698)	214 139	209 010	5 129	1 982	-	1 982	134 926	3 318
GTC Wilson Park Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Com 4 Sp. z o.o.)	50	-	-	(8 618)	(6 785)	34 840	34 304	536	231	-	231	19 487	-
GTC Moderna Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Com 5 Sp. z o.o.)	50	-	-	(12 789)	(13 987)	48 888	48 886	2	176	-	176	22 162	6
GTC Francuska sp. z o.o. (wcześniej: Cyril Sp. z o.o.)	50	-	-	(35 455)	(18 501)	178 992	177 073	1 919	1 400	-	1 400	125 020	1 429
GTC Ortel Sp. z o.o. (wcześniej: Hyrant Sp. z o.o.)	50	-	-	(16 139)	(32 472)	90 849	90 833	16	57	-	57	42 314	19
Diemo Sp. z o.o.	50	-	-	33 053	27 104	143 309	134 263	9 046	2 962	-	2 962	225 244	11 500
Alfa Development Inwestycje Sp. z o.o.	50	-	-	(28)	(10)	9	-	9	8	-	8	21	-
GTC Couriras Sp. z o.o. (wcześniej: Sigma Development Inwestycje Sp. z o.o.)	5 740	-	-	(29)	19 730	81 213	74 147	7 066	3 433	-	3 433	113 643	132
Omega Development Inwestycje Sp. z o.o.	50	-	-	(28)	(10)	7	-	7	8	-	8	19	-
Delta Development Inwestycje Sp. z o.o.	50	-	-	(25)	(10)	7	-	7	8	-	8	22	-
Miejska Szwiatowida Sp. z o.o.	50	-	-	-	(185)	-	-	-	-	-	-	-	-
Centrum Szwiatowida	29 100	-	-	-	(4 840)	-	-	-	-	-	-	-	-

nazwa jednostki	a	m				n				o				p	r	
		kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	kapitał własny jednostki, w tym:		zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:				Należności jednostki, w tym:		aktywa jednostki razem			przychody ze sprzedaży
					pozostały kapitał własny, w tym:		-		Należności							
					zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto	- zobowiązania długo-terminowe	- zobowiązania krótkoterminowe-terminowe	nałożności długo-terminowe	nałożności krótko-terminowe						
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 ROKU																
Real Estate Investments Romania B.V	107	-	-	-	265 820	(493 651)	2 173 693	1 857 993	315 700	-	51 266	5 274	45 992	1 884 233	102 093	
GTC Real Estate Investments Serbia B.V	83	-	-	-	129 303	(61 888)	609 103	576 949	32 154	-	7 888	-	7 888	693 155	47 806	
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd.	337	-	-	-	114 912	(197 301)	1 248 868	1 099 823	149 045	-	11 104	-	11 104	1 160 046	77 378	
GTC Real Estate Investments Croatia B.V	55	-	-	-	242 010	(141 486)	812 170	745 719	66 451	-	8 392	-	8 392	1 011 156	57 714	
GTC Real Estate Investments Bulgaria BV	63	-	-	-	(46 628)	(242 599)	976 603	713 017	263 586	-	9 037	-	9 037	617 363	7 420	
GTC Real Estate Investments Ukraine BV	71	-	-	-	(29 777)	(10 040)	80 982	80 770	212	-	66	-	66	40 988	-	
GTC Real Estate Investments Russia BV wczesniej GTC Moldavia	71	-	-	-	(9 972)	(230 886)	222 492	221 282	1 210	-	1 634	-	1 634	186 473	4 878	
GTC Real Estate Investments Slovakia B.V.	63	-	-	-	(13 378)	(30 973)	283 647	224 652	58 995	-	1 170	-	1 170	241 802	26 832	
Suma jednostki zależne	47 746	-	1 003	-	1 036 668	(1 389 489)	9 000 562	8 014 905	985 657	-	109 656	5 274	104 382	8 953 663	573 169	
Holovovice BCP Holding S.A.	32	-	-	-	52 786	(7 469)	101 250	95 164	6 086	-	14 814	8 423	6 391	121 184	55 374	
Lushhouse Holding Ltd S.A.	51	-	-	-	(19 152)	-	102 527	41 953	60 594	-	9 315	3 922	5 393	133 456	15 908	
CTD Holdings	51	-	-	-	83 875	(4 289)	806 216	320 487	485 729	-	28 475	20 083	8 392	894 641	49 026	
Holovovice Residential Holdings S.A.	32	-	-	-	9 773	1 912	30 662	1 206	29 456	-	2 045	-	2 045	71 667	51 868	
Suma jednostki stowarzyszone	166	-	-	-	127 282	(9 846)	1 040 655	458 790	581 865	-	54 649	32 428	22 221	1 230 928	172 166	
	47 912	-	1 003	-	1 163 950	(1 399 335)	10 041 217	8 473 695	1 567 522	-	164 305	37 702	126 603	10 174 591	745 335	
GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o. wczesniej GTC Mercury Sp. z o.o.	500	-	-	-	314 484	64 374	404 104	385 515	18 589	-	1 035	-	1 035	863 621	62 042	
Centrum Handlowe Wilanów Sp z o.o.	97 719	-	-	-	(645)	(1 013)	9 810	924	8 886	-	214	-	214	107 875	170	

Nota 4 c.d.**AKCJE (UDZIAŁY) W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012**

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
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	RAZEM			-		-				-

AKCJE (UDZIAŁY) W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011

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
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	RAZEM			-		-				-

Nota 4 c.d.

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	447 432	654 616
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	56 228	51 095
b1. jednostka/waluta tys/EUR	56 228	51 095
tys. zł	229 870	225 677
b2. jednostka/waluta/.....	-	-
tys. zł	-	-
b3. jednostka/waluta/.....	-	-
tys. zł	-	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe	677 302	880 293

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (WG ZBYWALNOŚCI)	2012 rok bieżący	2011 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)	677 302	880 293
a) akcje i udziały (wartość bilansowa):	677 302	880 293
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	(256 930)	(928 796)
- zmiana stanu za okres	-	-
- nabycie udziałów	53 939	41 721
- wartość na początek okresu	880 293	1 767 368
- wartość według cen nabycia	930 220	876 281
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	930 220	876 281
Wartość na początek okresu, razem	880 293	1 767 368
Nabycie udziałów	53 939	41 721
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	(256 930)	(928 796)
Nabycie/objęcie udziałów	-	-
Wartość bilansowa, razem	677 302	880 293

Nota 4 c.d.

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	869 423	948 060
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	2 265 216	2 708 020
b1. jednostka/waluta tys. / USD	33 055	33 605
tys. zł	102 457	114 843
b2. jednostka/waluta tys./EUR	529 025	586 518
tys. zł	2 162 759	2 590 531
b3. jednostka/waluta tys./CZK	-	15 465
tys. zł	-	2 646
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	3 134 639	3 656 080

INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE (WG RODZAJU)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
- Inne inwestycje długoterminowe	-	-
Inne inwestycje długoterminowe, razem	-	-

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH INNYCH INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	-	-
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
b1. jednostka/waluta tys. / USD	-	-
tys. zł	-	-
b2. jednostka/waluta/.....	-	-
tys. zł	-	-
b3. jednostka/waluta/.....	-	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Inne inwestycje długoterminowe, razem	-	-

Nota 5

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	(111 395)	(39 545)
a) odniesionych na wynik finansowy	(38 512)	(28 317)
b) odniesionych na kapitał własny	(72 883)	(11 228)
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
2. Zwiększenia	11 303	(71 850)
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z różnicami przejściowymi	(36 390)	(10 195)
c) odniesione na kapitał własny w związku z różnicami przejściowymi	47 693	(61 655)
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:	(100 092)	(111 395)
a) odniesionych na wynik finansowy	(74 902)	(38 512)
b) odniesionych na kapitał własny	(25 190)	(72 883)
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2012 rok bieżący	2011 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	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkty w toku	-	-
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
e) zaliczki na poczet dostaw	-	-
Zapasy, razem	-	-

Nota 7

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) od jednostek powiązanych	7 744	6 170
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7 744	6 170
- do 12 miesięcy	7 744	6 170
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- inne	-	-
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
b) należności od pozostałych jednostek	51	89
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	73
- do 12 miesięcy	-	73
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych	-	-
- inne (pozycja obejmuje należność z tytułu sprzedaży udziałów)	51	16
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	7 795	6 259
c) odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Należności krótkoterminowe brutto, razem	7 795	6 259

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) należności z tytułu dostaw, robót i usług, w tym:	7 744	6 170
- od jednostek zależnych	6 986	5 637
- od jednostek współzależnych	758	533
- 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:	7 744	6 170
d) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	7 744	6 170

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	2012 rok bieżący	2011 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 WALUTOWA)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	6 560	5 398
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	1 235	861
b1. jednostka/waluta tys. / Euro	302	195
tys. zł	1 235	861
b2. jednostka/waluta/.....	-	-
tys. zł	-	-
b3. jednostka/waluta/.....	-	-
tys. zł	-	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Należności krótkoterminowe, razem	7 795	6 259

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY:	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) do 1 miesiąca	7 795	6 259
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	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	7 795	6 259
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	7 795	6 259

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE:	2012 rok bieżący	2011 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	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
Należności sporne brutto	-	-
a) wykazane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
b) niewykazane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-

NALEŻNOŚCI PRZETERMINOWANE	2012 rok bieżący	2011 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	2012 rok bieżący	2011 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	562 451	375 893
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	562 451	375 893
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	562 451	375 893

Nota 9 c.d.

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2012 rok bieżący	2011 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	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (WG ZBYWALNOŚCI)	2012 rok bieżący	2011 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	-	-
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	-	-
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nie notowane na rynku regulowanym (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	-	-
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 według cen nabycia, razem	-	-
Wartość na początek okresu, razem	-	-
Korekty aktualizujące wartość (saldo), razem	-	-
Wartość bilansowa, razem	-	-

Nota 9 c.d.

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2012 rok bieżący	2011 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)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	11 723	18 778
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	550 728	357 115
b1. jednostka/walutatys...../....USD..	25	591
tys. zł	78	2 019
b2. jednostka/walutatys...../...EUR..	134 692	80 393
tys. zł	550 647	355 079
b3. jednostka/walutatys...../...GBP..	1	3
tys. zł	3	17
b4. pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Środki pieniężne i inne aktyw pieniężne, razem	562 451	375 893

INNE INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE (WG RODZAJU)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
- Instrumenty finansowe	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe, razem	-	-

INNE INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2012 rok bieżący	2011 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	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) czynne rozliczenia międzyokresowe, w tym	38	365
- polisy ubezpieczeniowe	38	277
- prenumeraty	-	-
- koszty przyszłych okresów	-	88
- pozostałe	-	-
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym	1 230	405
- naliczone przychody z transakcji finansowych	1 230	405
- pozostałe	-	-
Rozliczenia międzyokresowe, razem	1 268	770

Nota 11**Odpisy aktualizujące**

a) Należności krótkoterminowe

Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 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 2012 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 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
B1	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
I	akcje zwykłe na okaziciela	-	100 000 000	10 000	wkład pieniężny	03/08/2012	01/01/2012
Liczba akcji razem			319 372 990				
Kapitał akcyjny razem				31 937			
Wartość nominalna jednej akcji =0,1 zł							

Struktura akcjonariatu na 31 grudnia 2012

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji w tys.	Udział w kapitale podstawowym
GTC Real Estate Holding B.V., Holandia	88 635 914	88 635 914	8 863	27,75%
ING OFE S.A.	47 837 600	47 837 600	4 784	14,98%
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny BZ WBK S.A.	21 895 613	21 895 613	2 189	6,86%
OFE PZU	21 487 266	21 487 266	2 149	6,73%
Pozostali	139 516 597	139 516 597	13 952	43,69%
Razem	319 372 990	319 372 990	31 937	100%

* prawo do dywidendy od momentu realizacji warrantów na akcje

Nota 12**KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 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
B1	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 2011

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji w tys.	Udział w kapitale podstawowym
GTC Real Estate Holding B.V., Holandia	60 882 815	60 882 815	6 088	27,75%
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK	15 861 600	15 861 600	1 586	7,23%
ING OFE	23 024 612	23 024 612	2 302	10,50%
Pozostali	119 603 963	119 603 963	11 960	54,52%
Razem	219 372 990	219 372 990	21 937	100%

* prawo do dywidendy od momentu realizacji warrantów na akcje

Nota 13

AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012 ROKU				
LICZBA	WARTOŚĆ WG CEN NABYCIA	WARTOŚĆ BILANSOWA	CEL NABYCIA	PRZEZNACZENIE
-	-	-	-	-

AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 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	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 157 968	739 680
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	9 979	8 471
Kapitał zapasowy, razem	1 175 447	755 651

Nota 15

KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY	2012 rok bieżący	2011 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	220 643	397 698
e) inny (wg rodzaju)	(71 397)	(101 484)
- zwiekszenie/ (zmniejszenie) wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(71 397)	(101 484)
- zmiana zasad polityki rachunkowości	-	-
- inne	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny, razem	149 246	296 214

Nota 16

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE (WEDŁUG CELU PRZEZNACZENIA)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe, razem	-	-

Nota 17

ODPISY ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (Z TYTUŁU)	2012 rok bieżący	2011 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	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
1. Stan rezerwy / (aktywa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	111 395	39 545
a) odniesionej na wynik finansowy	38 512	28 317
b) odniesionej na kapitał własny	72 883	11 228
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
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	(11 303)	71 850
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	36 390	10 195
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	(47 693)	61 655
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:	100 092	111 395
a) odniesionej na wynik finansowy	74 902	38 512
b) odniesionej na kapitał własny	25 190	72 883
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 18 c.d.

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWEJ REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE (WG TYTUŁÓW)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) wykorzystanie	-	-
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-

ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWEJ REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE (WG TYTUŁÓW)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) wykorzystanie	-	-
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW DŁUGOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) wykorzystanie	-	-
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) wykorzystanie	-	-
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-

Nota 19

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) wobec jednostek zależnych	-	2 791
- kredyty i pożyczki	-	2 791
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	48 425	50 908
- kredyty i pożyczki	48 425	50 908
- 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	746 042	1 358 854
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	635 051	1 234 176
- inne zobowiązania finansowe	110 991	124 678
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
- depozyty otrzymane od najemców	-	-
- kaucje gwarancyjne	-	-
- pozostałe	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	794 467	1 412 553

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE, O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPLATY	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) powyżej 1 roku do 3 lat	451 842	1 358 854
b) powyżej 3 do 5 lat	342 625	53 699
c) powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	794 467	1 412 553

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	683 476	1 287 875
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	110 991	124 678
b1. jednostka/waluta tys. / Euro	27 149	28 228
tys. zł	110 991	124 678
b2. jednostka/waluta tys. / USD	-	-
tys. zł	-	-
b3. pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	794 467	1 412 553

Nota 19 c.d.**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW BANKOWYCH I POŻYCZEK - 31 GRUDNIA 2012**

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 2011

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 2012

w tys.zł							
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań	Inne
Obligacje	344 200 000	6-m WIBOR + 1,3%*	2014-04-28	-	-	-	-
Obligacje	98 066 666	6-m WIBOR + 4%	2017-04-30	-	-	-	-
Obligacje	98 066 666	6-m WIBOR + 4%	2017-10-31	-	-	-	-
Obligacje	98 066 666	6-m WIBOR + 4%	2018-04-30	-	-	-	-
Razem:	638 399 998	-	-	-	-	-	-

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH - 31 GRUDNIA 2011

w tys.zł							
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań	Inne
Obligacje	80 000 000	6-m WIBOR + 0,9%*	2012-04-27	-	-	-	-
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.

Nota 20

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) wobec jednostek zależnych	1 591	75
- 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	1 591	75
- do 12 miesięcy	1 591	75
- 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	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
f) wobec pozostałych jednostek	422 525	119 416
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	325 000	-
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	776	483
- do 12 miesięcy	776	483
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
- zobowiązania z tytułu transakcji finansowych	95 169	118 470
- z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 576	397
- inne	4	66
- zobowiązania zagraniczne	-	-
- wynagrodzenia	-	-
- zobowiązania z tytułu niewniesionych wpłat na kapitał udziałowy w jednostkach zależnych	-	-
- pozostałe	4	66
g) fundusze specjalne	128	128
- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	128	128
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	424 244	119 619

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	336 578	92 958
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	87 666	26 661
b1. jednostka/waluta tys. / USD	4	3
tys. zł	12	12
b2. jednostka/waluta tys. / EUR	21 441	6 034
tys. zł	87 654	26 649
b3. pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	424 244	119 619

Nota 20 c.d.**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW BANKOWYCH I POŻYCZEK - 31 GRUDNIA 2012**

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.)	tys. zł	waluta (tys.)			
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem:	-	-	-	-	-	-	-	-

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW BANKOWYCH I POŻYCZEK - 31 GRUDNIA 2011

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.)	tys. zł	waluta (tys.)			
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem:	-	-	-	-	-	-	-	-

Nota 20 c.d.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH - 31 GRUDNIA 2012

w tys.zł							
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań	Inne
Obligacje	325 000 000	6-m WIBOR + 2%**	2013-05-15	-	-	-	-
Razem:	325 000 000	-	-	-	-	-	-

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

Nota 21

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
Stan na początek okresu	-	-
a) zwiększenia	-	-
b) zmniejszenia	-	-
Stan ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-

INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym	4 298	21 286
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	4 298	21 286
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	1 139	1 125
- rezerwa na wynagrodzenia	2 657	19 827
- koszty przyszłych okresów, niefakturowane	502	334
b) rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe	4 298	21 286

Nota 22

SPOSÓB OBLICZENIA WARTOŚCI KSIĘGOWEJ NA JEDNĄ AKCJĘ	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
I. Wartość księgowa	3 061 664	3 255 781
II. Liczba akcji na koniec okresu	319 372 990	219 372 990
III. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	9,59	14,84
IV. Rozwodniona liczba akcji	319 372 990	219 372 990
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	9,59	14,84

Nota 23

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH (Z TYTUŁU)	2012 rok bieżący	2011 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)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	1 063 000	974 889
- jednostek zależnych	1 063 000	974 889
- 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	1 063 000	974 889

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 24

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
- Przychody z tytułu refakturowanych kosztów usług	8 700	9 423
- w tym: od jednostek powiązanych	8 700	9 423
- Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	64	49
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- Przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami	10 622	10 674
- w tym: od jednostek powiązanych	10 622	10 674
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	19 386	20 146
- w tym: od jednostek powiązanych	19 322	20 097

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) kraj	17 852	18 734
- w tym: od jednostek powiązanych	17 788	18 685
b) eksport	1 534	1 412
- w tym: od jednostek powiązanych	1 534	1 412
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	19 386	20 146
- w tym: od jednostek powiązanych	19 322	20 097

Nota 25

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	2012 rok bieżący	2011 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)	2012 rok bieżący	2011 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	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) amortyzacja	320	368
b) zużycie materiałów i energii	367	354
c) usługi obce	27 314	21 870
d) podatki i opłaty	24	74
e) wynagrodzenia	15 102	17 412
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 156	1 209
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	9 140	4 584
Koszty według rodzaju, razem	53 423	45 871
Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	-	-
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(609)	(823)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(45 627)	(37 037)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	7 187	8 011

Nota 27

INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	-	-
- rezerwa na należności	-	-
b) pozostałe, w tym:	156	968
- odszkodowania otrzymane	23	-
- rozwiązane rezerwy	-	-
- sprzedaż majątku	82	156
- pozostałe	51	812
Inne przychody operacyjne, razem	156	968

Nota 28

INNE KOSZTY OPERACYJNE	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
- rezerwa na urlopy	-	-
b) pozostałe, w tym:	41	95
- darowizny	-	-
- odszkodowania wypłacone	-	-
- pozostałe	41	95
Inne koszty operacyjne, razem	41	95

Nota 29

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU DYWIDEND I UDZIAŁÓW W ZYSKACH	2012 rok bieżący	2011 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	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) z tytułu udzielonych pożyczek	212 029	205 205
- od jednostek powiązanych, w tym:	212 029	205 205
- od jednostek zależnych	212 029	205 205
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek	-	-
b) pozostałe odsetki	3 467	5 368
- 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	3 467	5 368
- z tytułu transakcji finansowych	-	-
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	215 496	210 573

INNE PRZYCHODY FINANSOWE I AKTUALIZACJA WARTOŚCI INWESTYCJI	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) dodatnie różnice kursowe	-	61 256
- zrealizowane	-	32 973
- niezrealizowane	-	28 283
b) rozwiązane rezerwy	-	-
c) pozostałe, w tym:	3 453	-
- przychody z tytułu transakcji finansowych	2 518	-
- pozostałe przychody	935	-
Inne przychody finansowe, razem	3 453	61 256

Nota 30

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
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	-	-
b) pozostałe odsetki	77 529	83 063
- dla jednostek powiązanych, w tym:	1 345	1 650
- dla jednostek zależnych	-	-
- dla jednostek współzależnych	1 345	1 650
- dla jednostek stowarzyszonych	-	-
- dla znaczącego inwestora	-	-
- dla jednostki dominującej	-	-
- dla innych jednostek	76 184	81 413
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	77 529	83 063

INNE KOSZTY FINANSOWE	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) ujemne różnice kursowe	46 491	-
- zrealizowane	1 293	-
- niezrealizowane	45 198	-
b) utworzone rezerwy	-	-
c) pozostałe, w tym:	556	620
- prowizja od dłużnych instrumentów finansowych	494	553
- prowizja bankowa	62	67
Inne koszty finansowe, razem	47 047	620

Nota 31

ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW (AKCJI)	2012 rok bieżący	2011 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	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) losowe	-	-
b) pozostałe	-	-
Zyski nadzwyczajne, razem	-	-

Nota 33

STRATY NADZWYCZAJNE	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) losowe	-	-
b) pozostałe (wg tytułów)	-	-
Straty nadzwyczajne, razem	-	-

Nota 34

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
1. Zysk (Strata) brutto	199 910	15 055
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	(228 979)	464 065
2.1 Trwałe różnice pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania podatkiem dochodowym	21 125	(10 135)
- dodatkowe koszty wynagrodzeń	20 306	(11 524)
- koszt usług nie będące kosztem uzyskania przychodu	819	1 389
2.2 Przejściowe różnice pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania podatkiem dochodowym	(250 104)	474 200
- zmiana stanu rezerw	(16 834)	-
- koszty finansowe netto	-	474 200
- przychody finansowe netto	(233 270)	-
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(29 069)	479 120
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	(29 069)	479 120
4. Strata z lat ubiegłych	15 111	49 337
5. Dywidenda	-	(6 717)
6. Podatek dochodowy według stawki 19%	-	80 383
7. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	-	-
8. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	-	80 383
- wykazany w rachunku zysków i strat	577	79 805
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	25 190	72 883
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 34 c.d.

PODATEK DOCHODOWY ODROZONY, WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	36 390	10 195
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu zmiany stawek podatkowych	-	-
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu z poprzednio nieuwjętej 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	-	-
Podatek dochodowy odroczoney razem	36 390	10 195

ŁĄCZNA KWOTA PODATKU ODROZONEGO	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
- ujętego w kapitale własnym	(25 190)	(72 883)
- ujętego w wartości firmy lub ujemnej wartości firmy	-	-

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT DOTYCZĄCY	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
- działalności zaniechanej	-	-
- wyniku na operacjach nadzwyczajnych	-	-

Nota 35

POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY), Z TYTUŁU:	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
- pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty), razem	-	-

Nota 36

UDZIAŁ W ZYSKACH (STRATACH) NETTO JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI, W TYM:	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
- odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-
- odpis ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-
- odpis różnicy w wycenie aktywów netto	(639 888)	(967 777)

Nota 37

ZYSK (STRATA) NETTO	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
a) zysk (strata) netto jednostki dominującej	(476 945)	(1 042 722)
b) zyski (straty) netto jednostek zależnych	-	-
c) zyski (straty) netto jednostek współzależnych	-	-
d) zyski (straty) netto jednostek stowarzyszonych	-	-
e) korekty konsolidacyjne	-	-
Zysk (strata) netto	(476 945)	(1 042 722)

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

Nota 38

SPOSÓB OBLICZENIA ZYSKU NA JEDNĄ AKCJĘ	2012 rok bieżący	2011 rok poprzedni
I. Zysk netto do podziału na akcje zwykłe za 12 miesięcy	(476 945)	(1 042 722)
II. Liczba akcji na koniec okresu	319 372 990	219 372 990
III. Średnia ważona liczba akcji	319 372 990	219 372 990
IV. Średnia ważona rozwodniona liczba akcji	319 372 990	219 372 990
V. Zysk na jedną akcję	(1,49)	(4,75)
VI. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(1,49)	(4,75)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Instrumenty finansowe

a) Zobowiązania finansowe oraz transakcje typu CIRS

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

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

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

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

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

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

b) Pożyczki udzielone

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko kredytowe

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

c) Zmiany instrumentów finansowych wg kategorii

Zmiany poszczególnych aktywów finansowych Globe Trade Centre S.A.

Poniżej przedstawiono odpisy aktualizujące aktywa finansowe Spółki:

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

d) Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

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

e) Informacje na temat obciążenia ryzykiem stopy procentowej

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

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

f) Koszty finansowe

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

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

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

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

g) Przychody finansowe

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

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

2. Dane dotyczące pozycji pozabilansowych

Gwarancje, poręczenia i inne zobowiązania warunkowe

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

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

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

3. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki

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

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

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

5. Działalność zaniechana

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

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

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

7. Nakłady inwestycyjne

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

8. Informacje o Grupie Kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi

8.1. Informacje o transakcjach Spółki

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

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

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

8.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi oraz zależnymi objętymi konsolidacją

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

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

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

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

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

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

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

(a) Podmioty zależne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Informacje o przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji

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

11. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu

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

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

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

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

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

Akcje fantomowe

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

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

Koszty rozpoznane w poszczególnych okresach zaprezentowane są poniżej:

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

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

Data wykonania praw (*)	Ilość akcji fantomowych
31/12/2014	647.568
31/12/2015	5.593.119
29/02/2016	361.068
31/12/2016	1.805.355
Razem	8.407.110

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Wydarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

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

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

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

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

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

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

18. Korekty błędów podstawowych

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

19. Korekty inflacyjne

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

20. Niepewność kontynuowania działalności

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

21. Połączenie jednostek

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

22. Dzień bilansowy

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

23. Inne informacje

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

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

W czerwcu 2012 r. dwie jednostki zależne od Spółki podpisały umowy przedwstępne z Calobra Investments Sp. z o.o. będącą częścią Allianz Real Estate Group, dotyczące sprzedaży projektu Platinum Business Park, składającego się z wszystkich budynków Platinum (tj. budynki od I do V).

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

Dnia 25 września 2012 r. Spółka nabyła pozostałe 50% udziałów we współzależnej jednostce, od podmiotu, wraz z którym sprawowała nad nią współkontrolę. Jednostka współzależna posiada grunt w Wilanowie, przeznaczony pod budowę centrum handlowego.

W październiku 2012 r. Spółka złożyła wybranym inwestorom instytucjonalnym, będącym obligatariuszami obligacji o terminie zapadalności przypadającym na 2013 i 2014 rok, ofertę wydłużenia terminu zapadalności oraz wykupienia celem umorzenia w odniesieniu do części obecnie posiadanych obligacji. W rezultacie dnia 31 października oraz 4 grudnia 2012 roku Spółka wyemitowała nowe obligacje niezabezpieczone, które zastąpiły dotychczas istniejące obligacje, o łącznej wartości nominalnej w wysokości 294,2 miliona PLN. Obligacje zostaną wykupione w trzech półrocznych transzach począwszy od dnia 30 kwietnia 2017 roku. Odsetki od obligacji są płatne w okresach półrocznych w oparciu o stopę WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych oraz marżę w wysokości 4% w stosunku rocznym. W związku z powyższym, Spółka dokonała także wcześniejszego wykupu obligacji o wartości 106,6 miliona PLN za około 98% ich wartości nominalnej. Nowe obligacje są notowane na rynku Catalyst od 1 lutego 2013 roku.

Dnia 24 grudnia 2012 roku jednostka zależna od Spółki podpisała finalną umowę z partnerem posiadającym udziały mniejszościowe w jednostce zależnej NCC (sprawującej kontrolę nad trzema centrami handlowymi zlokalizowanymi w Buzau, Piatra Neamt oraz Suceava w Rumunii). Zgodnie z umową, jednostka zależna nabyła udział mniejszościowy w NCC w zamian za kwotę 1 euro.

24. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

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

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

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

25. Inne oświadczenia

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

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2012 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 31 grudnia 2012 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10 Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20 Z)
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomości (PKD 68.31 Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32 Z)
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10 Z)
- Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92 Z)
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 64.99 Z)
- Działalność prawnicza (PKD 69.10 Z)
- Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.39 Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20 Z)
- Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20 Z)
- Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 66.19 Z)
- Działalność rachunkowo – księgową; doradztwo podatkowe (PKD 69.20 Z)
- Działalność firm centralnych (head office) i holdingów, w wyłączeniu holdingów finansowych (PKD 70.10 Z)
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22 Z)
- Działalność w zakresie architektury (PKD 71.11 Z)
- Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura (PKD 82.11 Z)
- Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej nie sklasyfikowana (PKD 94.99 Z)

W dniu 31 grudnia 2012 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 31.937 tysięcy złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 3.061.664 tysięcy złotych.

Zgodnie z rejestrem akcjonariuszy prowadzonym przez Zarząd Spółki na podstawie powiadomień otrzymanych od akcjonariuszy, których stan posiadania akcji przekroczył progi wymagające poinformowania o tym Spółki, do dnia 31 grudnia 2012 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna akcji (w tysiącach złotych)	Udział w kapitale podstawowym
GTC Real Estate Holding				
B.V., Holandia	88.635.914	88.635.914	8.863	27,75%
ING OFE S.A.	47.837.600	47.837.600	4.784	14,98%
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny BZ WBK S.A.	21.895.613	21.895.613	2.189	6,86%
OFE PZU	21.487.266	21.487.266	2.149	6,73%
Pozostali	139.516.597	139.516.597	13.952	43,68%
	-----	-----	-----	-----
Razem	319.372.990	319.372.990	31.937	100%
	=====	=====	=====	=====

Zgodnie z komunikatem bieżącym Spółki opublikowanym w dniu 11 lutego 2013 roku ING Otwarty Fundusz Emerytalny S.A. poinformował Spółkę o zbyciu akcji Spółki w transakcjach na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie rozliczonych w dniu 4 lutego 2013 roku. W rezultacie udział ING OFE S.A. spadł do 12,33% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki i kapitału zakładowego Spółki.

Zgodnie z komunikatem bieżącym Spółki opublikowanym w dniu 22 lutego 2013 roku Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny BZ WBK S.A. poinformował Spółkę o zwiększeniu stanu posiadania akcji Spółki i przekroczeniu 10% liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki w wyniku zakupu akcji Spółki w transakcjach na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie zawartych w dniu 15 lutego 2013. W rezultacie udział Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny BZ WBK S.A. wzrósł do 10,04% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki i kapitału zakładowego Spółki.

Zmiany kapitału podstawowego Spółki w roku obrotowym były następujące:

	Ilość akcji	Wartość nominalna akcji (w tysiącach złotych)
Stan na początek okresu	219.372.990	21.937
Podwyższenie kapitału	100.000.000	10.000
	-----	-----
Stan na koniec okresu	319.372.990	31.937
	=====	=====

W skład Zarządu Spółki na dzień 8 marca 2013 roku wchodzi:

Piotr Kroenke	- Członek Zarządu
Erez Boniel	- Członek Zarządu
Mariusz Kozłowski	- 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 25 lipca 2012 roku Hagai Harel złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu Spółki.

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 28 lutego 2012 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą 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, z późn. zm.), warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 4 stycznia 2013 roku z Zarządem Spółki przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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.

JD

Na podstawie naszego badania, z dniem 8 marca 2013 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta z objaśnieniem o następującej treści:

„Dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 2012 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („załączone sprawozdanie finansowe”).

Format załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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, z późn. zm. - „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 2011 roku było przedmiotem naszego badania i z datą 2 marca 2012 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 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2012 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 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 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 3 grudnia 2012 roku do dnia 8 marca 2013 roku, w tym w siedzibie Spółki od dnia 3 grudnia 2012 roku do dnia 7 grudnia 2012 oraz od dnia 16 stycznia 2013 do dnia 5 marca 2013 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 8 marca 2013 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.

Jednocześnie oświadczamy, że w trakcie badania sprawozdania finansowego nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania.

2.3 Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 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 2011 roku opinię z objaśnieniem dotyczącym waluty funkcjonalnej. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku zostało zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 16 kwietnia 2012 roku, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę, że strata netto za rok 2011 zostanie pokryta z zysków lat ubiegłych.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2011 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 23 października 2012 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zatwierdzony bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2011 roku został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2012 roku.

3. Sytuacja finansowa

3.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki w latach 2010 – 2012, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2011 roku i dnia 31 grudnia 2012 roku.

	2012	2011	2010
suma bilansowa	4.384.765	4.920.634	5.477.985
kapitał własny	3.061.664	3.255.781	4.045.536
wynik finansowy netto	(476.945)	(1.042.722)	273.725
rentowność majątku (%)	(10,9%)	(21,2%)	5,0%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{suma aktywów}}$			

Globe Trade Centre S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
(w tysiącach złotych)

	2012	2011	2010
rentowność kapitału własnego (%)	(14,6%)	(25,8%)	7,1%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny na początek okresu}}$			
rentowność netto sprzedaży (%)	(2.460,3%)	(5.175,8%)	1.409,6%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$			
płynność – wskaźnik płynności I	1,3	3,2	16,1
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
płynność – wskaźnik płynności III	1,3	3,1	15,9
$\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
szybkość obrotu należności	147 dni	113 dni	87 dni
$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$			
okres spłaty zobowiązań	16 dni	4 dni	7 dni
$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produktów}}$			
trwałość struktury finansowania (%)	90,2%	97,1%	99,5%
$\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy i zobowiązania długoterminowe}) \times 100}{\text{suma pasywów}}$			
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	30,2%	33,8%	26,1%
$\frac{(\text{suma pasywów} - \text{kapitał własny}) \times 100}{\text{suma aktywów}}$			

70

	2012	2011	2010
wskaźnik inflacji:			
średnioroczny	3,7%	4,3%	2,6%
od grudnia do grudnia	2,4%	4,6%	3,1%

3.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Rentowność majątku w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku wyniosła (10,9%) i wzrosła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2011 roku, kiedy wynosiła (21,2%) oraz spadła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2010 roku, kiedy wynosiła 5%,
- Rentowność kapitału własnego w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku wyniosła (14,6%) i wzrosła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2011 roku, kiedy wynosiła (25,8%) oraz spadła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2010 roku, kiedy wynosiła 7,1%,
- Rentowność netto sprzedaży w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku wyniosła (2.460,3%) i wzrosła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2011 roku, kiedy wynosiła (5.175,8%) oraz spadła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2010 roku, kiedy wynosiła (1.409,6%),
- Wskaźnik płynności I w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku wyniósł 1,3 i spadł w porównaniu do lat zakończonych dnia 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku, kiedy wynosił odpowiednio 3,2 i 16,1,
- Wskaźnik płynności III w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku wyniósł 1,3 i spadł w porównaniu do lat zakończonych dnia 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku, kiedy wynosił odpowiednio 3,1 i 15,9,
- Wskaźnik szybkości obrotu należności w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku wyniósł 147 dni i wzrósł w porównaniu do lat zakończonych dnia 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku, kiedy wynosił odpowiednio 113 dni i 87 dni,
- Wskaźnik okresu spłaty zobowiązań w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku wyniósł 16 dni i wzrósł w porównaniu do lat zakończonych dnia 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku, kiedy wynosił odpowiednio 4 i 7 dni,
- Wskaźnik trwałości struktury finansowania w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku wyniósł 90,2% i spadł w porównaniu do lat zakończonych dnia 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku, kiedy wynosił odpowiednio 97,1% i 99,5%,
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku wyniósł 30,2% i spadł w porównaniu do lat zakończonych dnia 31 grudnia 2011 roku oraz 31 grudnia 2010 roku, kiedy wynosił odpowiednio 33,8% i 26,1%.

3.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania 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 2012 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W nocy 7 wprowadzenia do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 2012 roku. W nocy tej Zarząd wskazał przesłanki, na podstawie których uznał, że założenie kontynuacji działalności jest zasadne.

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 z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, z późn. zm. – „ustawa 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 pozycji kształtujących wynik działalności Spółki, została przedstawiona w zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

Inwentaryzacja aktywów i zobowiązań została przeprowadzona zgodnie z ustawą o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych 2011 roku.

3. Informacja dodatkowa

Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („informacja dodatkowa”) do sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 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, z późn. zm.).

5. Zgodność z prawem

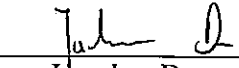
Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutu Spółki mające wpływ na sprawozdanie finansowe.

6. Wykorzystanie pracy specjalistów

W trakcie naszego badania korzystaliśmy z wyników prac zaangażowanych przez Spółkę niezależnych rzeczoznawców nieruchomości 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

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

Warszawa, dnia 8 marca 2013 roku