

**RAPORT ROCZNY
SPÓŁKI GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2015 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 17 marca 2016 r.

Spis treści raportu rocznego

List Zarządu

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Globe Trade Centre S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2015 r.

Sprawozdanie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego za rok kończący się 31 grudnia 2015 r.

Oświadczenie Zarządu

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 r.

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2015 r.

Szanowni Państwo!

Rok 2015 był dla spółki GTC okresem nie tylko pełnym wyzwań, lecz również obfitującym w wiele sukcesów.

W historii naszej działalności był to wręcz czas przełomowy. Po zakończeniu niezwykle wymagającego, a jednocześnie skutecznego, programu restrukturyzacji, wprowadziliśmy istotne zmiany strategiczne. Nasza firma po raz kolejny wybiła się na pozycję kluczowego gracza na rynkach docelowych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej.

Zakończenie procesów repozycjonowania i restrukturyzacji spółki

Po wprowadzeniu kluczowych zmian strategicznych i poinformowaniu rynku o nowej strategii firmy, pomyślnie zakończyliśmy proces repozycjonowania spółki. Między innymi wdrożyliśmy bardziej wydajny i ukierunkowany model zarządzania, obejmujący selektywną realokację zasobów w obszarze zarządzania i ponowny rozdział obowiązków w ramach Grupy GTC. Jednocześnie dokonaliśmy pomyślniej restrukturyzacji kilku kredytów dotyczących niektórych aktywów niezwiązanych z naszą podstawową działalnością. Refinansowanie wybranych kredytów projektowych w połączeniu z bardziej skuteczną strategią zabezpieczania ryzyka zmian stóp procentowych pozwoliło na znaczne oszczędności w zakresie kosztów finansowych oraz zapewniło nam możliwość pozyskania dalszego finansowania.

Zakończenie procesu podwyższenia kapitału

Nowa strategia GTC obejmująca podwyższenie kapitału poprzez emisję akcji z prawem poboru uzyskała silne poparcie ze strony udziałowców, którzy wyrazili je podejmując decyzję przeważającą większością głosów. Środki z podwyższenia kapitału, które wyniosły około 140 milionów euro, pozwoliły nam na niezwłoczne rozpoczęcie działań określonych w dwufilarowej strategii wzrostu. Obejmuje ona nabywanie aktywów generujących przychody, co umożliwia tworzenie wartości poprzez efektywniejsze zarządzanie aktywami oraz rozwijanie projektów handlowych i biurowych w kluczowych regionach działalności naszej firmy.

Atrakcyjny portfel obecnych i przyszłych nieruchomości

W ubiegłym roku, w ramach realizowanego przez nas programu restrukturyzacji, dokonaliśmy zbycia pięciu aktywów niezwiązanych z podstawową działalnością spółki generując 15 milionów euro wolnych środków. Ponadto sprzedaliśmy grunty nieujęte w naszej krótko- ani długoterminowej strategii rozwoju by uwolnić kapitał nieproduktywny dla realizacji naszej strategii wzrostu.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku, wartość naszego portfela nieruchomości wynosiła około 1,3 miliarda euro, z czego 79% stanowiły aktywa generujące przychody, a 8% projekty w fazie realizacji. Nasz wyjątkowy portfel realizowanych projektów składa się przede wszystkim z ważnych centrów handlowych i obiektów biurowych klasy A, o znacznym potencjale wzrostu wartości po zakończeniu ich realizacji. Nasz portfel projektów deweloperskich obejmuje trzy projekty w fazie realizacji i pięć projektów w fazie planowania.

Poprawa kluczowych wskaźników operacyjnych

Rok 2015 był dla nas czasem intensywnej pracy nad naszym portfelem nieruchomości, dzięki czemu byliśmy w stanie utrzymać wskaźnik powierzchni wynajętych na imponującym poziomie 92%. W segmencie biurowym wynajęliśmy łącznie 68 400 m kw., co spowodowało wzrost wskaźnika wynajęcia powierzchni biurowych o 100 punktów bazowych do poziomu 93%. W segmencie nieruchomości handlowych wynajęliśmy łącznie 39 100 m kw., z czego 18 800 m kw. było przedmiotem umów typu pre-leť w nowo wybudowanej Galerii Północnej i planowanej Galerii Wilanów. W konsekwencji wskaźnik obłożenia powierzchni handlowych kształtuje się na poziomie 89%.

Projekty inwestycyjne w realizacji

Poza zarządzaniem naszymi kluczowymi nieruchomościami biurowymi i handlowymi, osiągnęliśmy znaczne postępy w zakresie naszego portfela projektów w trakcie realizacji. W 2015 roku przyspieszyliśmy realizację inwestycji i wynajem naszych kluczowych projektów. Dotyczy to Galerii Północnej – dużego centrum handlowego w Warszawie o łącznej wartości inwestycji na poziomie 170 milionów euro, którego budowa ma zakończyć się w 2017 roku; drugiego etapu projektu biurowego University Business Park w Łodzi o łącznej wartości inwestycji na poziomie 17 milionów euro, który ma zakończyć się w drugim kwartale 2016 roku; oraz drugiego etapu projektu biurowego Fortyone w Belgradzie o łącznej wartości inwestycji na poziomie 11 milionów euro, który ma zakończyć się w trzecim kwartale 2016 roku.

Wdrażanie strategii przejęć firmy GTC

W czwartym kwartale 2015 roku ponownie wkroczyliśmy na ścieżkę zakupów, określoną w strategii spółki. O ile w poprzednich latach koncentrowaliśmy się przede wszystkim na zmianach strategicznych i restrukturyzacji finansowej, w ubiegłym roku postawiliśmy na powiększenie naszego portfela poprzez nabycie wybranych projektów. W sumie kupiliśmy dwa budynki biurowe o łącznej wartości 84 milionów euro. W 2015 roku firma GTC nabyła nieruchomość biurową Duna Tower w Budapeszcie (31 250 m kw.), a na początku 2016 roku nieruchomość biurową Pixel w Poznaniu (14 500 m kw.). Obiekty te znajdują się w niezwykle atrakcyjnych lokalizacjach pod względem biznesowym, czerpiąc korzyści z coraz lepszych warunków rynkowych. Ponadto zwiększyliśmy nasz pakiet udziałów w City Gate w Bukareszcie do 100%, poprzez wykup udziałów od udziałowca mniejszościowego. Transakcje te były ukierunkowane w całości na nasze rynki docelowe, zgodnie z nową strategią wzrostu.

Lepsze wyniki operacyjne i wskaźniki LTV

Pozytywne zmiany w obszarze naszej działalności operacyjnej przełożyły się także na solidne wyniki finansowe za rok 2015. Nasz zysk brutto z działalności operacyjnej wyniósł 80 milionów euro. Wzrost ten został osiągnięty mimo redukcji portfela aktywów, co wyraźnie odzwierciedla kompetencje i osiągnięcia spółki w zakresie zarządzania aktywami. Jednocześnie poprawiliśmy także nasz profil zadłużenia. Komfortowy poziom wskaźnika dźwigni finansowej umożliwia nam realizację obiecującej strategii wzrostu przy równoczesnym zachowaniu obronnego modelu finansowania. Wszystkie te czynniki doprowadziły do zwiększenia puli wolnych środków z działalności operacyjnej z 28 milionów euro w 2014 roku do poziomu 38 milionów euro w 2015 roku. Stanowi to potwierdzenie znacznej poprawy wyników operacyjnych i obrotów spółki GTC w ubiegłym roku. Wartość aktywów netto według EPRA wyniosła 779 milionów euro (lub 1,69 euro na akcję) na koniec 2015 roku.

Lepsze wyniki w porównaniu z innymi spółkami giełdowymi

Nasze wyraźne zaangażowanie na rzecz nowej strategii wzrostu i kompetencje niezbędne do jej realizacji są szeroko doceniane przez inwestorów. Przełożyło się to na wzrost ceny akcji spółki GTC, która zamknęła rok na poziomie 7,15 złotych na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. Oznacza to wzrost o 36% w skali roku. Wartość ta jest znacznie wyższa od kluczowych indeksów referencyjnych, takich jak indeksy dochodowe WIG i WIG30.

Aktualizacja strategii na rok 2016

W 2016 roku spółka GTC skupi się na dalszym powiększaniu swojego podstawowego portfela aktywów oraz dalszym rozwijaniu projektów inwestycyjnych. Zgodnie z przyjętą strategią wzrostu, zamierzamy powiększać nasze portfolio poprzez nabywanie obiecujących nieruchomości przynoszących wartość dodaną na wybranych rynkach docelowych. Projekty inwestycyjne znajdujące się obecnie w realizacji, takie jak Galeria Północna w Warszawie, University Business Park w Łodzi i Fortyone w Belgradzie zakończą się w 2016 i 2017 roku. Wszystkie te działania utwierdzają nas w przekonaniu, że spółka GTC zyskała doskonałą pozycję do dalszego rozwoju w 2016 roku i w dalszych latach, co przyniesie znaczny wzrost korzyści wszystkim jej interesariuszom.

W tym miejscu chcielibyśmy podziękować szczególnie naszym pracownikom, bez których zaangażowania i ciężkiej pracy osiągnięcie tak dobrego wyniku w 2015 roku byłoby niezwykle trudne. Dziękujemy także naszym udziałowcom za wsparcie i okazane nam zaufanie w kontekście realizacji nowej strategii, jak również naszym partnerom biznesowym i najemcom.

Przed nami kolejne miesiące pełne sukcesów. W 2016 roku będziemy dokładać wszelkich starań, by przyspieszyć realizację naszej nowej strategii wzrostu.

Thomas Kurzmann

Prezes Zarządu

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI GLOBE TRADE CENTRE S.A.
W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2015 R.**

Spis treści

Punkt 1. Wprowadzenie	9
Punkt 2. Wybrane dane finansowe	11
Punkt 3. Główne czynniki ryzyka	12
Punkt 4. Prezentacja Spółki	32
Punkt 4.1. Ogólne informacje na temat Grupy	32
Punkt 4.2. Struktura organizacyjna Grupy	33
Punkt 4.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	33
Punkt 4.4. Strategia Grupy	34
Punkt 4.5. Opis działalności	37
Punkt 4.6. Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy	38
Punkt 4.6.1. Rynek powierzchni biurowych	38
Punkt 4.6.2. Rynek nieruchomości handlowych	39
Punkt 4.6.3. Rynek nieruchomości inwestycyjnych	41
Punkt 4.7 Informacja na temat polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności	42
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	43
Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	43
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy, której Spółka jest podmiotem dominującym	45
Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	46
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej	47
Punkt 5.4.1. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2015 r. i 2014 r.	47
Punkt 5.5. Rachunek zysków i strat	47
Punkt 5.5.1. Porównanie wyników finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. z tym samym okresem roku 2014.	47
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	48
Punkt 5.6.1 Analiza przepływów pieniężnych	48
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	49
Punkt 6. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	49
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	49
Punkt 8. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	50
Punkt 9. Zobowiązania pozabilansowe	51
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	51
Punkt 11. Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi	51
Punkt 11.1 Polityka wynagrodzeń	51
Punkt 11.2 System motywacyjny	51

Punkt 11.3 Polityka szkoleniowa	51
Punkt 11.4 Świadczenia na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej	52
Punkt 11.5 Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi.....	52
Punkt 11.6 Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów	52
Punkt 11.7 Wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej	53
Punkt 11.8 Program motywacyjny	54
Punkt 11.8.1 System kontroli programu motywacyjnego.....	55
Punkt 12. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	55
Punkt 13. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	56
Punkt 14. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych	56
Punkt 15. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości.....	56
Punkt 16. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.....	57
Punkt 17. Znaczące umowy podpisane w danym roku	57
Punkt 18. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych	57

Punkt 1. Wprowadzenie

Globe Trade Centre S.A. ("GTC") jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre, a jej działalność ograniczona jest do wykonywania swoich zadań przez podmioty zależne. GTC jest wiodącym deweloperem i zarządcą nieruchomości komercyjnych w regionie Europy Środkowej, Wschodniej i Południowej, prowadzącym działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Dodatkowo Grupa posiada nieruchomości gruntowe na Ukrainie oraz prowadzi działalność w Czechach poprzez swoje podmioty stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia (*joint ventures*) realizowane z innymi podmiotami. Grupa powstała w 1994 r. i prowadzi działalność na rynku nieruchomości od ponad 20 lat.

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje: (i) ukończone nieruchomości komercyjne; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie; (iii) grunty przeznaczone pod przyszłą zabudowę komercyjną lub na sprzedaż, (iv) projekty i grunty mieszkaniowe.

Od momentu powstania do dnia 31 grudnia 2015 r. Grupa (i) wybudowała około 950 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (ii) sprzedała około 430 tysięcy m kw. powierzchni w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 299 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 25 ukończonych nieruchomości komercyjnych, w tym 20 nieruchomości biurowych i 5 nieruchomości handlowych o łącznej powierzchni wynoszącej około 524 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 500 tysięcy m kw.;
- 3 nieruchomości w budowie, w tym dwa projekty biurowe i centrum handlowe, o łącznej powierzchni około 90 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 90 tysięcy m kw. powierzchni;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o powierzchni wynoszącej około 862 tysięcy m kw.;
- projekty mieszkaniowe oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o powierzchni wynoszącej około 369 tys. m kw., oraz
- trzy nieruchomości przeznaczone na sprzedaż, w tym jedna nieruchomość komercyjna (Galleria Arad w Rumunii) i grunty w Serbii i Polsce.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 5.643.986 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 80% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 8%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną lub na sprzedaż – 10%; (iv) projekty mieszkaniowe i grunty – 2%. Na podstawie oceny Grupy około 96% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 4% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym aktywa przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. nieruchomości wchodzące w skład portfela Grupy na największych trzech rynkach, tj. w Polsce, na Węgrzech i w Rumuni, stanowiły odpowiednio 39%, 20% i 14% całkowitej wartości księgowej wszystkich ukończonych nieruchomości komercyjnych.

Ponadto Grupa prowadzi działalność w Czechach poprzez swoją spółkę stowarzyszoną. Proporcjonalny udział Grupy w aktywach w Czechach wynosi około 24 tys. m kw. NRA w dwóch budynkach biurowych i centrum handlowym. Grupa jest również współwłaścicielem działki położonej w Rosji, jak również działki pod projekt Ana Tower położonej w Rumunii.

Dodatkowo Grupa zarządza aktywami należącymi do podmiotów trzecich: budynkiem biurowym w Budapeszcie i trzema budynkami biurowymi w Warszawie.

Akcje Spółki wchodzi w skład indeksu WIG30 na Warszawskiej Gieldzie Papierów wartościowych oraz wchodzi w skład międzynarodowych indeksów MSCI i Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 Index.

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

W sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej odwołania do Spółki lub GTC dotyczą Globe Trade Centre S.A., a wszystkie odwołania do Grupy lub Grupy GTC stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym. Wyrażenia takie jak "Akcje" odnoszą się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037; "Obligacje" odnoszą się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000144 i PLGTC0000177; "Sprawozdanie" odnosi się do Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki przygotowanego zgodnie z art. 91 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim; „CEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Czech, Polski i Węgier); „SEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii); „NRA” „NLA”, „powierzchnia najmu netto” odnosi się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność; „Nieruchomości komercyjne” odnoszą się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu; „PLN” lub „zł” odnosi się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej; „€”, „EUR” lub „euro” odnosi się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami.

Prezentacja informacji finansowych

Jeśli nie wskazano inaczej, informacje finansowe przedstawione w Sprawozdaniu zostały sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN, o ile nie zaznaczono inaczej. Do niektórych informacji finansowych w tym Sprawozdaniu zastosowano zaokrąglenia. W rezultacie niektóre wartości liczbowe podane jako sumy w niniejszym Sprawozdaniu mogą nie być dokładną agregacją arytmetyczną liczb, które je poprzedzają.

Prezentacja informacji o nieruchomościach

Informacje na temat nieruchomości przedstawiono pro rata do udziałów Grupy w każdej z nieruchomości a ponadto obejmują one nieruchomości, które Grupa posiada poprzez swoje spółki stowarzyszone w Czechach. Wycena nieruchomości oparta jest o wartości, które Grupa konsoliduje w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i nie obejmuje ona nieruchomości, które Grupa posiada poprzez swoją spółkę stowarzyszoną w Czechach. Stopień wynajęcia dla każdego rynku jest pokazany na dzień 31 grudnia 2015 r.

Dane branżowe i rynkowe

W niniejszym Sprawozdaniu Grupa podaje informacje dotyczące jej działalności i rynków na których działa i na którym działają jej konkurenci. Informacje dotyczące rynków, ich potencjału, sytuacji makroekonomicznej, obłożenia, czynszów i innych danych branżowych dotyczących i rynków, na których działa Grupa, oparte są o dane i raporty sporządzane przez podmioty zewnętrzne. Informacje zawarte w tej części nie są zaprezentowane w tysiącach i opierają się o raporty rynkowe sporządzonej przez JLL.

Grupa uważa, że powyższe 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 Grupa zamieściła w tym Sprawozdaniu oświadczenia dotyczące branży, w której działa, w oparciu o własne doświadczenia i badanie warunków rynkowych. Grupa nie może zagwarantować, że założenia te prawidłowo odzwierciedlają wiedzę Grupy na temat rynków na których działa. Wewnętrzne badania Grupy nie zostały zweryfikowane przez niezależne źródła.

Zastrzeżenia

Sprawozdanie to może zawierać stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań dotyczących działalności 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. Grupa ostrzega czytelników, żeby nie polegali na takich stwierdzeniach, które są aktualne tylko na dzień niniejszego Sprawozdania. Powyższe zastrzeżenia powinny być rozpatrywane w związku z wszelkimi późniejszymi pisemnymi lub ustnymi wypowiedziami prognozującymi, które mogą zostać ogłoszone przez Grupę lub osoby występujące w jej imieniu. Grupa 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.

W Punkcie 3 "Kluczowe czynniki ryzyka", Punkcie 5 "Omówienie danych operacyjnych i finansowych" i w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, 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 okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. i 2014 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 "Omówienie danych operacyjnych i finansowych" oraz z jednostkowym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. (łącznie z jego notami). Spółka prezentuje dane finansowe zgodnie z Ustawą o rachunkowości pochodzące ze zbadanego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2015 r.

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

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP ogłoszonego na 31 grudnia 2015 r. – 4,2615 złotych / EUR
- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP ogłoszonego na 31 grudnia 2014 r. – 4,2623 złotych / EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy roku 2015 według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. – 4,1839 złotych / EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy roku 2014 roku według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku – 4,1893 złotych / EUR

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia			
	2015 r.		2014 r.	
(w tys.)	PLN	EUR	PLN	EUR
Rachunek zysków i strat				

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	13.105	3.132	14.058	3.356
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(14.189)	(3.391)	(8.825)	(2.107)
Zysk (strata) brutto	200.465	47.914	44.046	10.514
Zysk (strata) netto	305.257	72.960	(856.391)	(204.426)
<i>Rachunek przepływów środków pieniężnych</i>				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5.408)	(1.293)	(7.636)	(1.823)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(466.683)	(111.543)	(44.526)	(10.629)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	599.717	143.339	145.383	34.704
Przepływy pieniężne netto, razem	127.626	30.504	93.221	22.252
Bilans				
Aktywa razem	3.747.460	879.376	3.288.070	771.431
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1.034.528	242.761	1.344.047	315.334
Zobowiązania długoterminowe	673.974	158.154	809.265	189.866
Zobowiązania krótkoterminowe	124.828	29.292	8.223	1.929
Kapitał własny	2.712.932	636.614	1.944.023	456.097
Kapitał zakładowy	46.022	10.410	35.131	7.849
Liczba akcji (w szt.)	460.216.478	460.216.478	349.822.797	349.822.797
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/ EUR)	0,82	0,19	(2,45)	(0,59)
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/ EUR)	0,82	0,19	(2,45)	(0,59)
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/ EUR)	5,89	1,38	5,53	1,30
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	5,89	1,38	5,53	1,30

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

Pogorszenie lub utrzymanie się trudnej sytuacji gospodarczej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, może wpłynąć na działalność Grupy

Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych oraz sytuacji na rynku nieruchomości krajów, w których Grupa prowadzi działalność, może mieć negatywny wpływ na gotowość i zdolność klientów do pozyskania finansowania i nabycia lub najmu nieruchomości. Przy 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. Potencjalne pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych i sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce lub w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, może także prowadzić do spadku wartości rynkowej nieruchomości Grupy. Kryzys na rynkach finansowych może również wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy w inny sposób, przykładowo spowodować upadłość najemców Grupy lub instytucji finansowych zapewniających Grupie finansowanie.

Przykładowo, ze względu na pogarszającą się sytuację makroekonomiczną, jak również silną konkurencję (co doprowadziło do obniżenia stawek czynszów, które w dużej mierze uzależnione były od obrotów osiąganych przez najemców), Grupa była zmuszona wynająć centrum handlowe Avenue Mall Osijek ze stratą od momentu jego ukończenia (tj. od 2011 r.) aż do momentu sprzedaży w 2015 r., co pociągało za sobą znaczną utratę wartości tego aktywa. Podobna sytuacja miała miejsce w przypadku centrum handlowego Galleria Arad, które Grupa również zmuszona była wynająć za stratą od momentu jej

ukończenia (tj. od 2011 r.), ze względu na pogarszającą się sytuację makroekonomiczną i spadek dochodu rozporządzalnego, co miały wpływ na spadek stawek czynszu.

Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa może nie zrealizować swojej strategii

Grupa realizuje obecnie strategię rozwoju, w ramach której planuje: (i) rozwijać swój portfel nieruchomości przez nabywanie i poprawianie efektywności nieruchomości generujących przychody z najmu w Polsce oraz w stolicach wybranych krajów CEE i SEE, gdzie Grupa prowadzi działalność, oraz dodatkowo realizować wybrane najbardziej atrakcyjne projekty deweloperskie z Portfela Nieruchomości Grupy; (ii) poprawiać efektywność swojej działalności w zakresie zarządzania aktywami i maksymalizować swoje wyniki i efektywność operacyjną oraz (iii) sprzedawać aktywa niezwiązane z podstawową działalnością, co może pozwolić Grupie na obniżenie zadłużenia lub na uzyskanie środków przeznaczonych na finansowanie nowych inwestycji.

W rezultacie niektóre właściwości i cechy Portfela Nieruchomości Grupy mogą ulec zmianie pod względem podziału geograficznego, stosunku wartości zrealizowanych nieruchomości do wartości nieruchomości w budowie, a także podziału Portfela Nieruchomości Grupy na klasy aktywów (tj. nieruchomości handlowe, biurowe, mieszkaniowe i inne). W konsekwencji różne wskaźniki charakteryzujące działalność Grupy i okresowe przepływy środków pieniężnych pochodzących z dochodów z tytułu wynajmu mogą ulec zmianie. Ponadto nie można zapewnić, że przyszłe strategie inwestycyjne realizowane zgodnie ze strategią Grupy przyczynią się do wzrostu wartości Portfela Nieruchomości Grupy i zwiększą rentowność Grupy. W szczególności sukces strategii biznesowej Grupy uzależniony jest od założeń i warunków, które mogą okazać się, w całości lub części, nieprawidłowe lub niedokładne. Dotyczy to także założeń dotyczących poziomu rentowności przedmiotów nabycia, które mają zostać pozyskane w przyszłości, a także kryteriów inwestycyjnych, które zostały opracowane przez Grupę w celu osiągnięcia oczekiwanych stóp zwrotu z nabywanych nieruchomości.

Grupa może nie osiągnąć swoich podstawowych celów ze względu na czynniki wewnętrzne i zewnętrzne o charakterze regulacyjnym, prawnym, finansowym, społecznym lub operacyjnym, z czego niektóre mogą być poza kontrolą Grupy. W szczególności niestabilne warunki rynkowe, brak zasobów kapitałowych niezbędnych dla rozwoju, a także zmiany cen dostępnych nieruchomości na sprzedaż na właściwych rynkach mogą przeszkodzić lub uniemożliwić Grupie wdrożenie kluczowych elementów jej strategii. Dodatkowo rozwój działalności w sektorze zarządzania aktywami może zostać zakłócony lub nawet uniemożliwiony ze względu na rosnącą konkurencję ze strony innych zarządców nieruchomości i inwestorów na rynku nieruchomości.

Jeżeli Grupa napotka opisane powyżej lub inne wyzwania, może nie zrealizować swojej strategii w całości lub w ogóle, może postanowić zmienić lub zawiesić realizację swojej strategii lub planu rozwoju albo od nich odstąpić i może nie być zdolna do ich osiągnięcia lub może napotkać opóźnienia w osiągnięciu planowanych synergii lub oczekiwanych korzyści ze swojej strategii i planu rozwoju. Może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Wycena nieruchomości Grupy jest z natury niepewna, może być nieprecyzyjna i podlega wahaniom

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

Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ dokonuje się jej 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, gdzie Grupa prowadzi swoją działalność.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych i gruntów niezabudowanych w banku ziemi ustalana jest przynajmniej co 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. W większości przypadków niezależni rzeczoznawcy nie

sporządzają wycen na dzień 31 marca i 30 września każdego roku, kiedy to wyceny są weryfikowane wewnętrznie i w razie potrzeby aktualizowane.

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, ani że zostanie zrealizowany zakładany roczny przychód z najmu nieruchomości, ani też, że wyceny nie zostaną zakwestionowane m.in. przez organy regulacyjne. Prognozy mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej ilości oraz możliwej niedokładności 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. Koszty te są przez Grupę szacowane i określane na podstawie aktualnych cen oraz prognozowanych kosztów budowy w przyszłości, natomiast w rzeczywistości mogą okazać się inne. Dodatkowo niektóre wyceny zostały sporządzone na podstawie założeń dotyczących przyszłych decyzji związanych z planami zagospodarowania przestrzennego. Niektóre założenia mogą się nie spełnić, w wyniku czego Grupa nie będzie miała możliwości realizacji określonych nieruchomości zgodnie z planem. Może to wywrzeć niekorzystny wpływ na wycenę takich nieruchomości w przyszłości.

Jeżeli prognozy i założenia stanowiące podstawę dokonanych wycen nieruchomości w Portfelu Nieruchomości Grupy okażą się nieprawidłowe, rzeczywista wartość nieruchomości w Portfelu Nieruchomości 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.

Przykładowo wartość niektórych nieruchomości inwestycyjnych (przynoszących straty na poziomie operacyjnym – np. Galleria Arad oraz Avenue Mall Osijek) i niektórych działek budowlanych (głównie na Węgrzech) została dostosowana do cen transakcyjnych na dzień 31 grudnia 2014 r. co spowodowało rozpoznanie 160,3 mln EUR straty z aktualizacji wartości aktywów/utrąty wartości aktywów z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz 34,1 mln EUR straty z tytułu utraty wartości projektów mieszkaniowych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2014 r.

Spadek wartości wymienionych powyżej nieruchomości negatywnie wpłynął na zobowiązanie Grupy do utrzymania założonego współczynnika wartości kredytu do wartości nieruchomości w ramach umów kredytowych zawartych przez Grupę i doprowadził do naruszenia zobowiązań wynikających z umów kredytowych.

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

Wartości podane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej i skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy mogą podlegać istotnym zmianom ze względu na wahania wartości godziwej nieruchomości Grupy na skutek aktualizacji ich wyceny

Nieruchomości Grupy generujące przychody z najmu oraz obiekty w budowie są poddawane przynajmniej co pół roku niezależnej wycenie, 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 ustalone przy zastosowaniu modelu wartości godziwej 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 ewentualne skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Takie nieruchomości są testowane na utratę wartości przynajmniej raz na pół roku. Jeśli kryteria utraty wartości zostaną spełnione, strata jest ujmowana w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy.

W związku z powyższym Grupa może odnotowywać znaczące zyski lub straty niepieniężne w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej jej nieruchomości inwestycyjnych, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane czy też nie. Przykładowo, Grupa może odnotowywać straty z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz

utrąty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w jednym roku, a zysk z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w innym roku.

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. Jeśli wystąpi znaczne obniżenie wartości godziwej nieruchomości Grupy w dłuższym horyzoncie czasowym, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Działalność Grupy uzależniona jest od jej zdolności do aktywnego zarządzania aktywami

Jedną z podstawowych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikami niewynajętych powierzchni i poziomem czynszu oraz warunkami zawartych 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 Jurajska, City Gate i Avenue Mall Zagreb. Oprócz ograniczeń prawnych zdolność Grupy do wynajęcia wolnej powierzchni, renegotjacji czynszu i tworzenia pożądanego składu najemców jest częściowo uzależniona od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe, są 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 np. poprawie jakości usług świadczonych na rzecz swoich najemców lub właściwemu motywowaniu zewnętrznych przedstawicieli ds. sprzedaży, redukcja współczynnika niewynajętych powierzchni lub renegotjacje stawek czynszu w pożądanym sposób mogą być niemożliwe.

Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni będzie wysoki i utrzyma się przez dłuższy czas, może spowodować ogólne obniżenie stawek czynszu płaconych przez najemców i znacznie utrudnić wzrost średnich stawek czynszu planowanych przez Grupę. Wysokie współczynniki niewynajętej powierzchni powodują 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.

Rozwój i rentowność Grupy zależą będą od zdolności Grupy do określenia i nabycia atrakcyjnych nieruchomości generujących przychody z najmu, efektywnego zarządzania Portfelem Nieruchomości Grupy oraz od realizacji wybranych projektów

Zgodnie ze swoją strategią Grupa zamierza rozwijać swoją działalność przez: (i) nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu, (ii) zarządzanie aktywami ukierunkowane na uwolnienie potencjału wzrostu wartości i korzystanie z wartości Portfela Nieruchomości Grupy oraz (iii) realizację wybranych projektów deweloperskich. Odpowiednio rozwój i rentowność Grupy, a także sukces jej planowanej strategii biznesowej zależą, w znacznym stopniu od jej zdolności do lokalizacji i nabywania generujących przychody z najmu nieruchomości po atrakcyjnych cenach oraz na korzystnych warunkach.

Zdolność do określenia i pozyskania projektów generujących przychody z najmu w celu wykorzystania możliwości wykreowania wartości dodanej wiąże się z niewiadomymi oraz ryzykiem, włącznie z ryzykiem, że nabyta nieruchomość lub projekt po dokonaniu przez Grupę ich analizy pod względem biznesowym, technicznym, środowiskowym, księgowym i prawnym, nie będzie mimo wszystko generować przychodów. Grupa podlega także ryzyku, że konkurencja może przewidzieć niektóre możliwości inwestycyjne i rywalizować o ich nabycie. Dodatkowo każde ewentualne nabycie nieruchomości może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów wstępnych, które Grupa zobowiązana będzie ponieść, nawet jeżeli zakup nieruchomości nie zostanie sfinalizowany. Nie można zapewnić, że Grupa będzie zdolna do: (i) określenia i pozyskania inwestycji zaspokajających jej cele pod względem stopy zwrotu i realizacji wzrostu wartości oraz (ii) nabycia nieruchomości odpowiednich dla zarządzania w przyszłości po atrakcyjnych cenach i na korzystnych warunkach.

W ramach swojej strategii Grupa zamierza skoncentrować się na maksymalizacji wyników operacyjnych i skuteczności aktywnego zarządzania Portfelem Nieruchomości Grupy generujących przychody z najmu nieruchomości komercyjnych. Realizując ten cel, Grupa może ponieść znaczące koszty (obejmujące zarówno środki pieniężne, jak i czas zarządzających)

w związku z zarządzaniem nieruchomościami, które nie generują oczekiwanych zwrotów, i utrzymywaniem oczekiwanych wskaźników na wymaganym poziomie z powodu, np. spadku popytu na lokale do wynajęcia lub poziomu czynszów, których nie można przewidzieć.

Jeżeli Grupa nie określi i nie nabydzie odpowiednich nieruchomości, nie będzie efektywnie zarządzać swoim portfelem nieruchomości i nie będzie realizować swoich projektów, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Spółki.

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, a w szczególności poziomu przyszłych wartości czynszów oraz potencjalnych możliwości dotyczących poprawy zysku operacyjnego netto (ang. *NOI*). Taka analiza składa się z wielu różnorodnych elementów, w tym i subiektywnej oceny, a także opiera się na różnych założeniach. Możliwe jest, że przy podejmowaniu decyzji o nabyciu Grupa lub jej usługodawcy niewłaściwie ocenią poszczególne aspekty danego projektu lub że oceny, na których Grupa opiera swoją decyzję, są niedokładne lub powstały na podstawie założeń, które okażą się błędne. Takie błędy w osądzie mogą doprowadzić do niewłaściwej analizy i wyceny nieruchomości przez Grupę i mogą wyjść na jaw dopiero na późniejszym etapie realizacji inwestycji, co może spowodować konieczność obniżenia kwoty wyceny. Grupa nie może także zagwarantować, że usługodawca wybrany do przeprowadzenia analizy ekonomiczno-finansowej (ang. *due diligence*) przy zakupie nieruchomości zidentyfikuje wszystkie zagrożenia związane z daną nieruchomością. Ponadto Grupa nie może zagwarantować, że będzie miała roszczenie regresowe do sprzedawcy nieruchomości w związku z nieujawnieniem określonego ryzyka lub informacji. Jeżeli Grupa nie pozna tych ryzyk, może to doprowadzić Grupę do niekorzystnych skutków finansowych i gospodarczych. 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, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy

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

Poziom czynszów uzyskiwanych z nieruchomości Grupy zasadniczo podlega ogólnym warunkom gospodarczym, a także uwarunkowaniom samego Portfela Nieruchomości Grupy (w tym zmianom składu Portfela Nieruchomości Grupy wynikającym z przyszłych akwizycji oraz wynikom osiąganym przez istniejący Portfel Nieruchomości Grupy), takim jak rozwój wybranych istniejących projektów, ich uwarunkowania pod względem infrastruktury oraz wskaźnik powierzchni niewynajętych. Wszystkie powyższe elementy są uzależnione od czynników będących częściowo są poza kontrolą Grupy. W szczególności ze względu na wyższą konkurencję oraz presję cenową dotyczącą czynszów najmu, a także pogarszającą się sytuację finansową najemców Grupa może nie być w stanie odnowić wygasających umów najmu dotyczących jej obecnych nieruchomości na korzystnych warunkach, jeżeli w ogóle uda się jej to zrobić, lub może nie pozyskać albo nie utrzymać najemców gotowych zawrzeć umowy najmu na warunkach, które będą przynajmniej tak korzystne, jak warunki, na jakich Grupa wynajmowała nieruchomości w przeszłości. Ponadto Portfel Nieruchomości Grupy zawierał i będzie nadal zawierać wiele nieruchomości, których czynsze nie są stałe, lecz są powiązane z obrotami uzyskiwanymi przez najemców. Odpowiednio, jeżeli obroty takich najemców spadną, czynsz należny od nich także będzie niższy. Dodatkowo Grupa nie ma wpływu na działalność swoich najemców i może nie mieć możliwości ciągłego monitorowania uzyskiwanych przez nich obrotów w celu zapewnienia, że poziom obrotu odzwierciedla najlepsze i faktyczne wysiłki najemców 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 i nie można zagwarantować, że przychody z najmu będą rosły w przyszłości.

Dodatkowo spadek wartości osiąganych przez Grupę z przychodów z najmu może nastąpić w wyniku sprzedaży nieruchomości (przykładowo, Grupa przewiduje, że sprzedaż Centrum Biurowego Kazimierz spowoduje spadek rocznych przychodów z najmu osiąganych przez Grupę o ok. 3,7 mln EUR) lub nabycia nieruchomości o niezadowalających możliwościach generowania przychodów. W ramach swojej strategii Grupa zmienia strukturę swojego portfela nieruchomości i zamierza nabyć nieruchomości generujące przychody z najmu i posiadające potencjał wzrostu wartości i sprzedać aktywa, które nie są wykorzystywane w działalności podstawowej Grupy. Zgodnie z tą strategią planuje się zintegrować nowo nabyte nieruchomości z istniejącym Portfelem Nieruchomości Grupy i wynajmować je w celu generowania przychodów z najmu na

rzecz Grupy. Jeżeli nieruchomości nie zostaną w pełni wynajęte lub stawki czynszów zostaną uzgodnione na poziomie niższym niż szacowane, Grupa może nie uzyskać oczekiwanej stopy zwrotu z nowych nieruchomości.

Mniej korzystny lub negatywny rozwój tendencji przychodów z najmu i zysków może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Rozwiązanie lub wygaśnięcie umów najmu lub niemożność wynajęcia obecnie niewynajętej powierzchni może mieć trwały, niekorzystny wpływ na rentowność Grupy i wartość jej portfela nieruchomości

Kluczowy dla rentowności Grupy w dłuższej perspektywie jest stan, w którym nieruchomości generujące przychody z najmu będące jej własnością oraz te, które zamierza nabyć w przyszłości 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 Nieruchomości Grupy. 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 oraz całego Portfela Nieruchomości Grupy. Oczekiwany poziom niewynajętych powierzchni jest już odzwierciedlony w Raportach z Wyceny na dzień 31 grudnia 2015 r. Stałe koszty utrzymania powierzchni niewynajętych, jak również brak dochodu z najmu takich powierzchni, mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Pełne odzyskanie przez Grupę kosztów eksploatacyjnych nieruchomości od najemców może być niemożliwe

Struktura większości umów najmu Grupy umożliwia przenoszenie niektórych kosztów związanych z wynajmowaną nieruchomością na najemcę, a w szczególności kosztów marketingowych, kosztów energii elektrycznej dla części wspólnych, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia budynku, kosztów eksploatacyjnych i konserwacji. Jednakże Grupa nie może przenieść wszystkich takich kosztów na najemców, w szczególności w bardzo konkurencyjnym otoczeniu, w którym Grupa musi oferować atrakcyjne warunki aby konkurować z innymi budynkami biurowymi lub musi zaoferować lepsze warunki swoim najemcom, aby pozyskać nowych najemców dla swoich nieruchomości komercyjnych. Pogarszające się warunki rynkowe, wzrost konkurencji i wymagań najemców mogą dodatkowo ograniczyć możliwości Grupy do przenoszenia takich kosztów, w całości lub w części, na najemców. Opłaty eksploatacyjne nieruchomości mogą wzrosnąć z kilku powodów, a w szczególności z powodu wzrostu kosztów energii elektrycznej lub wzrostu kosztów konserwacji. Ponadto, jeżeli wzrośnie wskaźnik powierzchni niewynajętych, Spółka zobowiązana będzie do pokrycia części opłat eksploatacyjnych związanych z powierzchnią niewynajętą. Niektóre umowy najmu określają maksymalną wartość połączonego czynszu i opłat eksploatacyjnych płatnych przez najemcę. W takich przypadkach, jeżeli opłaty eksploatacyjne wzrosną, Grupa nie będzie mogła przenieść takich kosztów na najemców. Przykładowo, w przypadku Gallerii Arad oraz Avenue Mall Osijek, ze względu na pogorszenie warunków makroekonomicznych oraz silną konkurencję, Grupa nie była w stanie przenieść całych kosztów eksploatacyjnych na najemców w okresie od ich ukończenia do momentu sprzedaży, co skutkowało wynajmowaniem powierzchni handlowych ze stratą po stronie Grupy.

Wszelkie istotne wzrosty kosztów nieruchomości, które nie mogą być skompensowane poprzez wzrost poziomu kosztów ponoszonych przez najemców, mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

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

Pozyskanie renomowanych 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, wzrostu stawek czynszów albo w przypadku konkurowania o najemców 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 przychodów 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, może ponosić istotne koszty

dodatkowe lub utracić część przychodów, co z kolei może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa konkuruje z innymi właścicielami, menedżerami nieruchomości i deweloperami nieruchomości komercyjnych

Grupa była i jest przedmiotem rosnącej konkurencji ze strony innych właścicieli, tak miejscowych, jak międzynarodowych, menedżerów nieruchomości i deweloperów nieruchomości komercyjnych. Powyższa konkurencja może wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskiwania i utrzymywania najemców i może obniżyć stawki czynszu stosowane przez Grupę. W nieruchomościach konkurujących z nieruchomościami Grupy wskaźnik powierzchni niewynajętej może być wyższy niż w nieruchomościach Grupy, a tym samym ich właściciele mogą być bardziej skłonni do udostępniania powierzchni za czynsz, którego stawki są niższe niż stawki zwykle stosowane przez Grupę, a które Grupa zobowiązana będzie jednak zaoferować. Konkurencja na rynku nieruchomości może także doprowadzić do wzrostu kosztów marketingowych i deweloperskich.

Biorąc pod uwagę, że zadowalający rozwój i rentowność Grupy zależą od: (i) poziomu jej wskaźnika powierzchni niewynajętych; (ii) wzrostu i utrzymania wskaźnika powierzchni wynajętych na najlepszych warunkach rynkowych, jakie można uzyskać; (iii) poziomu stawek czynszu i ściągalności czynszu; (iv) optymalizacji kosztów utrzymania nieruchomości oraz (v) nabycia nieruchomości po najniższych możliwych cenach, wzrost konkurencji ze strony innych właścicieli, zarządców nieruchomości i deweloperów nieruchomości komercyjnych, a także związane z tym czynniki mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Grupa może podlegać znaczącej konkurencji w związku z pozyskiwaniem inwestycji i może zwiększyć cenę zakupu nabywanych nieruchomości

Spółka konkuruje z wieloma spółkami nieruchomościowymi i deweloperami w zakresie nieruchomości, obiektów, wykonawców i klientów. Niektórzy konkurenci Grupy mogą działać na większą skalę lub posiadać większe zasoby finansowe, techniczne i marketingowe niż Grupa, a tym samym Grupa może nie mieć możliwości skutecznego konkurowania o inwestycje i obiekty.

Ponadto zrealizowanie transakcji nabycia istniejących nieruchomości, które generują przychody z najmu i które Spółka uważa za atrakcyjne może okazać się trudne. Odpowiednio realizacja strategii Spółki w zakresie posiadania inwestycji w kluczowych lokalizacjach może zostać opóźniona lub nawet być niemożliwa.

Konkurencja na rynku nieruchomości może także doprowadzić do znaczącego wzrostu cen nieruchomości dostępnych na sprzedaż, mogących być potencjalnymi przedmiotami zainteresowania Grupy. Każde z wymienionych powyżej ryzyk może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa nie może zagwarantować rentowności swoich projektów

Grupa obecnie posiada kilka projektów, które ponoszą straty przede wszystkim ze względu na niewystarczający poziom wynajętej powierzchni i wysokość płaconych stawek czynszu. Do projektów takich należą m.in.: Galleria Pietra Neamt i Galleria Arad w Rumunii, 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 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. Co więcej, nie można zapewnić, że takie działania pozwolą Grupie odpowiednio szybko ograniczyć straty. Grupa nie może również wykluczyć, że w przyszłości będzie zmuszona do zaprzestania realizacji tego typu projektów. 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 Grupy.

Grupa może nie mieć możliwości odpowiednio szybkiej sprzedaży swoich nieruchomości

Częścią strategii Grupy jest sprzedaż jej aktywów niewykorzystywanych w jej podstawowej działalności. 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 szereg czynników leżących poza kontrolą Grupy.

Nieruchomości Grupy mogą stanowić zabezpieczenie udzielone podmiotom zapewniającym zewnętrzne finansowanie, co może dodatkowo ograniczać lub opóźniać ich zbywalność poprzez konieczność uzyskania uprzedniej 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 albo prawa do wspólnej sprzedaży (ang. *co-sale rights*) 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 odpowiednio szybką sprzedaż swoich projektów po korzystnych cenach oraz do zróżnicowania Portfela Nieruchomości Grupy 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.

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

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

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.

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 albo 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.

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, przy czym 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 Grupy.

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

Grupa zleca budowę swoich projektów generalnym wykonawcom. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności Grupy do zatrudnienia generalnych wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierdzonego budżetu. Brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach może skutkować wzrostem kosztów. Całkowity brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców 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 wpływać na wizerunek Grupy i możliwości sprzedaży ukończonych projektów. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzgodnić z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami postanowień umownych zapewniających uzasadnione komercyjnie 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 postanowienia 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.

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 nimi 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 wpływać na zdolność Grupy do korzystnego promowania, wynajmowania i sprzedaży jej nieruchomości i projektów w przyszłości, co mogłoby mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, kondycję finansową, wyniki działalności Grupy.

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

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

- wzrost kosztów materiałów, kosztów zatrudnienia lub pozostałych kosztów mogący spowodować, że ukończenie projektu będzie nieopłacalne;
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powodzie, mogące uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- wypadki przemysłowe, pogorszenie warunków ziemnych (np. obecność wód podziemnych) oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów ochrony środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych z zanieczyszczeniem gleby, znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami;
- akty terroru lub zamieszki, 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.

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 na dzień przekazania niniejszego Raportu, 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;
- odpowiedzialność wobec podwykonawców związana z upadłością generalnego wykonawcy;
- 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 Grupy.

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 przez prawo 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 np. 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.

W przypadku części swoich projektów Grupa uzależniona jest od wspólników i umów o wspólnej inwestycji a tym samym podlega ryzyku dotyczącym jej wspólników

Grupa czasem kupuje lub realizuje nieruchomości we współpracy z innymi inwestorami, a w szczególności lokalnymi i międzynarodowymi deweloperami, bankami, właścicielami gruntów i innymi wspólnikami. W takich inwestycjach Grupa może nie mieć wyłącznej kontroli nad określaniem lub nabyciem nieruchomości lub realizacją finansowania, wynajmem, zarządzaniem i innymi aspektami tych inwestycji i nie ma także kontroli nad działalnością swoich wspólników w ramach wspólnego przedsięwzięcia ani nie może zagwarantować, że będą oni zdolni do zabezpieczenia optymalnej realizacji takich projektów. Ponadto wspólnik może mieć interesy i cele, które nie są zgodne lub mogą zakłócić interesy lub cele Grupy. W ramach takich inwestycji Grupa może polegać na zasobach swoich wspólników, a każdy spór ze wspólnikiem może prowadzić do istotnego zakłócenia projektu lub spowodować powstanie sporu sądowego, nawet jeżeli Grupa będzie mogła przejąć kontrolę nad projektem w wyniku przyszłych ustaleń pomiędzy inwestorami. Powyższe okoliczności mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Dodatkowo Spółka Zależna może być stroną umowy wspólników, która nakłada określone ograniczenia na taką spółkę, a w szczególności w stosunku do rozporządzania udziałami oraz jej uprawnień w zakresie przychodów i podziału kapitału. Taka

umowa wspólników, niebędąca wspólnym przedsięwzięciem w rozumieniu MSSF 11, może uprawniać pozostałych wspólników do uprzywilejowanego udziału w przychodach lub zwrotu z kapitału albo innych praw związanych z inwestycją w określonych okolicznościach lub praw pierwszeństwa w stosunku do sprzedaży udziałów w Spółce Zależnej. Każda umowa wspólników może także nakładać zobowiązania na Spółkę Zależną, która jest jej stroną. Każde ze wspomnianych powyżej zagadnień może wpłynąć na wartość inwestycji Grupy w takie aktywa. Dodatkowo Spółka Zależna może być odpowiedzialna za koszty, podatki i zobowiązania solidarnie ze swoimi wspólnikami, a w przypadku niewywiązania się przez nich z wspomnianych wcześniej zobowiązań Spółka Zależna może być narażona na większy niż proporcjonalny udział w danych kosztach, podatkach lub zobowiązaniach. Może to mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności lub perspektywy Grupy.

Grupa narażona jest także na ryzyko kredytowe swoich kontrahentów we wspomnianych formach współpracy lub umowach wspólnej inwestycji i ich zdolności zaspokajania warunków umów zawartych z nimi przez Spółki Zależne. Odpowiednia Spółka Zależna może doświadczyć opóźnień w likwidacji swoich udziałów i ponieść znaczące straty, włącznie ze spadkiem wartości jej inwestycji w okresie, w którym podejmowała będzie starania w celu egzekucji swoich praw lub niemożność pozyskania jakichkolwiek zysków z inwestycji w takim okresie oraz może ponieść opłaty i koszty w związku z egzekucją swoich praw. Istnieje ryzyko, że niemożliwe jest efektywne i szybkie sprawowanie kontroli, szczególnie w przypadku upadłości lub niewypłacalności wspólnika. Odpowiednia Spółka Zależna może być zmuszona do finansowania projektu nawet jeżeli wspólnik naruszył swoją umowę z odpowiednią Spółką Zależną. Może to mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy Grupy.

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, których naruszenie może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą. 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.

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 może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

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 współpracę, 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. 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 wyniknąć dla Grupy w związku z zakupem nieruchomości przez Grupę. 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.

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 np. 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 (np. działki sąsiadujące z działkami, które na dzień przekazania niniejszego Raportu 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.

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

Grupa udziela różnego rodzaju gwarancji lub zapewnień przy wynajmowaniu nieruchomości, zwłaszcza w odniesieniu do tytułu prawnego oraz braku wad jakościowych, jak również dotyczących istniejących zanieczyszczeń i 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 wysunięcia roszczeń regresowych 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.

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

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 to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Brak wykwalifikowanych pracowników i innych specjalistów może opóźnić realizację projektów Grupy lub podnieść ich koszty

Przy realizacji swoich projektów Grupa polega na 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.

Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Grupy

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

Na dzień przekazania niniejszego Raportu Grupa posiada, wysoki poziom zadłużenia i wysokie koszty obsługi długu. Łączny poziom krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań Grupy na poziomie skonsolidowanym (z instrumentami hedgingowymi włącznie) wynosił 1.089.883 EUR oraz 938.348 EUR na dzień, odpowiednio, 31 grudnia 2014 r. oraz 31 grudnia 2015 r.

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 może wpłynąć na:

- 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 opisane w niniejszym Raporcie ryzyko związane z poziomem zadłużenia Grupy. Może to wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

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 podejmowała i będzie podejmowała w przyszłości działania w celu obciążenia swoich aktywów hipoteką i ustanawiania zastawów na udziałach w swoich podmiotach zależnych, udzielania gwarancji i będzie zobowiązywała się względem wierzycieli do dalszego nieobciążania swego obecnego i przyszłego majątku hipotekami i zastawami bez ich zgody (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 być w stanie dokonać spłaty kwoty głównej lub odsetek lub naruszyć inne 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, pokrycia obsługi kredytu i wymogów kapitału obrotowego. Naruszenie takich zobowiązań przez Grupę może skutkować utratą obciążonych hipoteką aktywów lub uznaniem jej zobowiązań płatniczych za wymagalne, wymagalnością gwarancji, wykonaniem postanowień dotyczących naruszeń zobowiązań z tytułu innych umów (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 opóźnienia lub wstrzymania ukończenia projektów.

W przeszłości Grupa naruszyła zobowiązania dotyczące utrzymania określonych wskaźników LTV wynikających z wymogów umów kredytowych. W konsekwencji Spółka była zmuszona m.in. do przeklasyfikowania zobowiązań z umów kredytowych z zobowiązań długoterminowych na zobowiązania krótkoterminowe, ponieważ okres ich naprawczy był krótszy niż 12 miesięcy (w przypadku projektów Galleria Arad i Galleria Stara Zagora); (ii) renegotjowania umów kredytowych i podpisania umów restrukturyzacyjnych (w przypadku projektów Galleria Piatra Neamt, Galleria Arad, Galleria Stara Zagora); lub (iii) zbycia nieruchomości lub projektów (w przypadku projektu Galleria Varna). Nie można zapewnić, że naruszenia takie nie wystąpią ponownie w przyszłości lub że Grupa będzie miała możliwość ich szybkiej naprawy lub naprawy w ogóle.

Każde z wyżej opisanych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

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

Wszystkie projekty Grupy są finansowane z kredytów udzielanych na określony okres. 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. Dodatkowo, jeżeli Grupa nie będzie zdolna do odnowienia niektórych kredytów, nieruchomości finansowane poprzez kredyty będą niedofinansowane, a tym samym nie będą generowały oczekiwanych zwrotów z kapitału. Każda kombinacja wyżej wymienionych okoliczności miałaby istotny, negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

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, czeska korona, chorwacka kuna, węgierski forint, rumuński lej lub serbski dinar.

W celu dokonania szacunkowych wyliczeń co do poziomu kapitału niezbędnego dla realizacji jej celów strategicznych Grupa wykorzystwała euro jako walutę odniesienia. Ponadto większość inwestycji planowanych przez Grupę w ramach jej strategii biznesowej będzie wyrażana w euro. W związku z powyższym nie można zapewnić, że wpływy uzyskane i wyrażone w złotych będą wystarczające dla spełnienia wymogów inwestycyjnych projektów, które Grupa zamierza nabyć. Chociaż Spółki Zależne w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego (ang. *currency hedging*) i aby zmniejszyć niestabilność zwrotów z

inwestycji spowodowanych wahaniami kursowymi, mogą zawierać umowy zabezpieczające takie ryzyko, m.in. 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.

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. Ekspozycja grupy na ryzyko związane ze stopami procentowymi i zakres, w jakim Grupa zabezpiecza to ryzyko, są 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 projektów, w których zabezpieczenie stosownego ryzyka stóp procentowych jest wymogiem kredytodawców. Zmiany stóp procentowych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

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 Grupy.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym, politycznym i prawnym na rynkach, na których działa Grupa

Ryzyko polityczne, ekonomiczne i prawne związane z krajami rynków wschodzących, w tym krajami CEE i SEE

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, 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 innych dóbr majątkowych. 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 do odszkodowania.

Ponadto 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, m.in., na Produkt Krajowy Brutto, handel zagraniczny lub ogólnie na gospodarkę poszczególnych krajów. Kraje i regiony, gdzie 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 centralnymi a lokalnymi, korupcji wśród urzędników państwowych oraz niepokojów społecznych i etnicznych. W szczególności konflikt zbrojny na terytorium Ukrainy a także brak pewności co do relacji z Rosją mogą wpłynąć na postrzeganie przez inwestorów regionalnego rynku nieruchomości oraz na ich gotowość do inwestowania w krajach sąsiadujących z Ukrainą i Rosją, gdzie Grupa prowadzi działalność.

Grupa może nie być w stanie osiągnąć oczekiwanych stóp zwrotu, jeśli rynki nieruchomości w krajach, w których Grupa prowadzi działalność osiągną stopień nasycenia i wzrosnie na nich konkurencja. Na każdym z rynków nieruchomości może dojść do sytuacji, w której podaż nieruchomości przewyższa popyt. Takie nasycenie rynku doprowadzi do wzrostu 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 wzrosnie 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 Grupy.

Urzeczywistnienie się któregoś z powyższych czynników ryzyka miałoby istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Cykliczność rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. W rezultacie liczba projektów ukończonych przez Grupę była różna w poszczególnych latach, w zależności od m.in. 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 Grupa będzie w stanie wybierać projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku. Ponadto organy korporacyjne odpowiednich Spółek Zależnych, od których oczekuje się, że podejmą określone decyzje inwestycyjne, mogą być niezdolne do prawidłowej oceny cyklu rynku nieruchomości, a więc prawidłowego zdefiniowania najbardziej korzystnego etapu dla zakończenia danej inwestycji.

Wszystkie te okoliczności mogą wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, sytuację finansową, wyniki działalności.

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. Nieruchomości Grupy stanowią przede wszystkim nieruchomości komercyjne, co znacząco naraża Grupę na negatywne zjawiska w tych segmentach rynku nieruchomości w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, a w szczególności na intensyfikację konkurencji i wyższe nasycenie.

Upadłości, zamknięcia lub wyprowadzki dużych spółek lub spółek z poszczególnych lub kilku sektorów na skutek niekorzystnych wydarzeń, lub z innych powodów, mogą mieć niekorzystny wpływ na rozwój gospodarczy danej lokalizacji, a tym samym na Portfel Nieruchomości 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, które wynikają z braku możliwości zapłaty czynszu w całości lub w części przez część najemców, jak również spowodować spadek wartości rynkowej nieruchomości Grupy, co może wyrzucić istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

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

Przepisy prawa podatkowego w niektórych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, z Polską włącznie, są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Praktyka stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe nie jest jednolita, a w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Spółka nie może zapewnić, że organy podatkowe nie zastosują innej interpretacji przepisów podatkowych niż mające zastosowanie do Spółek Grupy, co może okazać się niekorzystne dla Grupy. Nie można wykluczyć ryzyka, że indywidualne interpretacje podatkowe uzyskane już i zastosowane przez Spółki Grupy zostaną zmienione lub zakwestionowane. Istnieje także ryzyko, że wraz ze zmianą lub wprowadzeniem nowych regulacji podatkowych Spółki Grupy zobowiązane będą do podjęcia działań w celu dostosowania się do nich, co może skutkować wyższymi kosztami wymuszonymi okolicznościami związanymi z przestrzeganiem zmienionych lub nowych regulacji.

Z uwagi na powyższe nie można wykluczyć zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących w skład Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Grupy.

Ponadto na działalność Grupy, z uwagi na transgraniczny charakter, mają również wpływ umowy międzynarodowe, w tym umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawarte przez Rzeczpospolitą Polską z innymi państwami. Odmienne interpretacje umów o unikaniu podwójnego opodatkowania dokonywana przez organy podatkowe, jak również zmiany tychże umów, mogą mieć również istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Transakcje z podmiotami powiązanymi realizowane przez Spółki Grupy mogą zostać zakwestionowane przez organy podatkowe

Spółki z Grupy przeprowadzają transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu przepisów podatkowych. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązanymi, Spółki z Grupy starają się dbać w szczególności o zapewnienie, aby transakcje te były zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi cen transferowych. Niemniej jednak ze względu na szczególny charakter transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen, jak też trudności w zidentyfikowaniu porównywalnych transakcji do celów odniesień, nie można zapewnić, że poszczególne Spółki z Grupy nie zostaną poddane kontrolom lub innym czynnościom sprawdzającym podejmowanym przez organy podatkowe lub organy kontroli skarbowej. W przypadku zakwestionowania metod określenia warunków rynkowych do celów powyższych transakcji, może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółek z Grupy.

Zmiany w przepisach prawnych mogą negatywnie wpłynąć na Grupę

Działalność Grupy podlega różnym regulacjom w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii, na 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 gruntach 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.

Przyjęcie nowych albo nowelizacje już istniejących ustaw, rozporządzeń, przepisów lub zarządzeń może wymagać znaczących, nieprzewidzianych wydatków lub ustanawiać ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości oraz może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

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 państwowe na rynkach geograficznych, na których Grupa prowadzi działania, mają znaczny zakres uznaniowych upoważnień decyzyjnych i mogą nie podlegać nadzorowi innych organów, wymogom do wysłuchania stron lub dokonania uprzedniego zawiadomienia lub kontroli publicznej. Organy państwowe w takich krajach mogą korzystać z przyznanej dyskrecjonalności w sposób arbitralny lub wybiórczy albo niezgodny z prawem oraz pod wpływem okoliczności politycznych lub gospodarczych. Grupa otrzymała już w przeszłości decyzje administracyjne, które zmusiły ją do nieplanowanej zmiany planów inwestycyjnych (w tym ograniczenia skali projektu). Wspomniana uznaniowość może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

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

System ksiąg wieczystych w niektórych krajach CEE i SEE jest nieprzejrzysty i nieefektywny, co może m.in. 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 Grupy.

Ponadto Grupa może być narażona na nieuniknione ryzyko związane z inwestowaniem w krajach CEE i SEE wynikające z nieuregulowanego stanu prawnego części nieruchomości położonych w tych krajach. Po wejściu w życie przepisów o nacjonalizacji w niektórych krajach CEE i SEE, w tym w Polsce, na Węgrzech i w Czechach w okresie powojennym, wiele prywatnych nieruchomości i przedsiębiorstw zostało przejętych przez władze państwowe. W wielu przypadkach mienie zostało odebrane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. Po przejściu przez kraje CEE i SEE do systemu gospodarki rynkowej w latach 1989-1990 wielu byłych właścicieli nieruchomości albo ich następców prawnych podjęło starania o odzyskanie nieruchomości lub przedsiębiorstw utraconych po wojnie lub uzyskanie odszkodowania. Przez wiele lat podejmowano próby uregulowania kwestii roszczeń reprivatyzacyjnych w Polsce. Pomimo tego w Polsce nie uchwalono żadnej ustawy, która regulowałaby procedury reprivatyzacyjne. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą składać wnioski do organów publicznych o uchylenie decyzji administracyjnych, na mocy których dokonano odebrania nieruchomości. Na dzień przekazania niniejszego Raportu nie

toczą się żadne postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych wydanych przez organy publiczne w stosunku do nieruchomości będących własnością Grupy. Nie ma jednak gwarancji, że roszczenia reparyacyjne nie zostaną wniesione przeciwko Grupie w przyszłości, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

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

Grupa może mieć trudności, aby bezsprzecznie ustalić, że tytuł prawny do nieruchomości został przyznany odpowiedniej Spółce Zależnej, 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, często wieloznaczne lub wewnętrznie sprzeczne, a dane zawarte w odpowiednich rejestrach mogą nie być wiarygodne. Np., zgodnie z przepisami obowiązującymi w Polsce, transakcje związane z nieruchomościami mogą być kwestionowane z wielu różnych powodów i w oparciu o wiele podstaw prawnych, a w szczególności w przypadkach, gdy sprzedający lub przekazujący nieruchomość nie posiadał prawa do rozporządzania daną nieruchomością, na podstawie naruszenia wymogów dotyczących uzyskania zezwoleń korporacyjnych przez drugą stronę transakcji lub jeżeli przeniesienie tytułu nie zostało wpisane do urzędowego rejestru w wymaganym terminie. Jednakże nawet jeżeli tytuł prawny do nieruchomości został zarejestrowany, może on być nadal zakwestionowany. 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 uzyskane 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. Jeżeli takie zezwolenie, autoryzacja lub decyzja o zmianie decyzji o warunkach zabudowy albo podobne wymogi zostaną zakwestionowane, czynniki te mogą negatywnie wpłynąć na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Czynniki ryzyka dotyczące struktury akcjonariatu Spółki i ładu korporacyjnego

Pomiędzy Grupą a akcjonariuszem dominującym Grupy może istnieć potencjalny konflikt interesów

LSREF III GTC Investments B.V. („LSREF”), spółka w pełni kontrolowana przez Lone Star Real Estate Fund III LP (z siedzibą w Stanach Zjednoczonych) oraz Lone Star Real Estate Fund III LP (z siedzibą na Bermudach) (łącznie „**Lone Star Real Estate Fund III**”), jest akcjonariuszem dominującym Grupy na dzień przekazania niniejszego Raportu. Lone Star Real Estate Fund III, fundusz specjalizujący się w inwestycjach w nieruchomości, jest zarządzany przez Lone Star Funds. Lone Star Funds („**Lone Star**”) jest wiodącą firmą *private equity*, realizującą globalne inwestycje w nieruchomości, aktywa kapitałowe, dłużne i inne.

Przedstawiciele Lone Star stanowią większość członków Rady Nadzorczej i tym samym kontrolują powoływanie Zarządu. W konsekwencji Lone Star może wpływać na procesy podejmowania decyzji w Spółce. Odpowiednio, rozważając jakąkolwiek inwestycję, działalność lub kwestie operacyjne Spółki, a także najlepsze sposoby wykorzystania dostępnych środków Spółki, interesy Lone Star oraz Lone Star Real Estate Fund III mogą nie być zgodne z interesami Spółki lub jej innych akcjonariuszy.

Ponadto Lone Star oraz Lone Star Real Estate Fund III prowadzą działalność na tym samym rynku co Grupa i mogą konkurować z Grupą w zakresie inwestycji będących przedmiotem zainteresowania Grupy.

Wszelkie takie konflikty interesów mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy Grupy.

Ponieważ Spółka jest spółką holdingową, jej zdolność do wypłaty dywidendy zależy od zdolności jej podmiotów zależnych do wypłaty dywidendy i przekazywania środków finansowych

Spółka nie planuje wypłaty dywidendy przez przynajmniej cztery kolejne lata, a jej strategia koncentruje się raczej na znaczącej poprawie poziomu środków dostępnych na działalność. Polityka dywidendy jest ściśle związana z ogólną strategią biznesową Grupy. Jednakże z chwilą osiągnięcia zamierzonego poziomu środków niezbędnych dla działalności Grupy

Spółka może rozważyć wypłatę dywidendy. Ponadto kwota jaka może zostać przeznaczona przez Spółkę do podziału zgodnie z przepisami prawa polskiego uzależniona jest od zysku netto oraz szeregu innych wartości odzwierciedlonych w jednostkowych sprawozdaniach finansowych Spółki. Wartości te mogą być odmienne od wartości przedstawionych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Spółki sporządzanych zgodnie z MSSF.

Ponieważ Spółka jest spółką holdingową, jej zdolność do wypłaty dywidendy zależy od zdolności podmiotów zależnych do wypłaty dywidendy i przekazywania środków Spółce. W związku z powyższym nie można zapewnić, że Spółka ogłosi lub wypłaci dywidendę swoim akcjonariuszom w przyszłości. Wypłata oraz kwota jakiegokolwiek przyszłej dywidendy będzie zależała od oceny przez Zarząd takich czynników jak rozwój długoterminowy i wyniki finansowe osiągane w przyszłości, konieczność zapewnienia wystarczającej płynności, potrzeba inwestycji w istniejący Portfel Nieruchomości Grupy, istnienie alternatywnych możliwości inwestycyjnych oraz ogólnej sytuacji finansowej Spółki. Powyższe czynniki mogą mieć znaczący, negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Przyszłe oferty dłużnych lub udziałowych papierów wartościowych oferowanych przez Spółkę mogą negatywnie wpłynąć na cenę rynkową Akcji i rozwodnić udziały akcjonariuszy

W celu finansowania przyszłych akwizycji Spółka może pozyskiwać dodatkowy kapitał poprzez oferowanie dłużnych papierów wartościowych albo dodatkowych udziałowych papierów wartościowych, w tym, obligacji zamiennych, obligacji średnioterminowych, obligacji nadrzędnych lub podporządkowanych oraz akcji zwykłych. Emisja udziałowych lub dłużnych papierów wartościowych zamiennych na akcje może rozwodnić prawa majątkowe i prawa głosu obecnych akcjonariuszy, jeżeli zostanie zrealizowana bez prawa poboru lub jakichkolwiek innych praw do subskrypcji albo obniżyć cenę Akcji lub spowodować wystąpienie obydwu tych zdarzeń jednocześnie. Udziały akcjonariuszy w kapitale zakładowym mogą zostać dodatkowo rozwodnione w wyniku wykonywania prawa do zamiany lub prawa opcji przez posiadaczy obligacji z warrantami, które Spółka może wyemitować w przyszłości. Posiadacze akcji zwykłych Spółki posiadają ustawowe prawo poboru uprawniające ich do nabywania określonego procentu akcji z każdej emisji akcji zwykłych Spółki. Tym samym posiadacze akcji zwykłych Spółki mogą w pewnych okolicznościach mieć prawo do nabycia akcji zwykłych, które mogą zostać wyemitowane przez Spółkę w przyszłości, w celu utrzymania swojego procentowego udziału w kapitale Spółki, obniżając procent udziału w kapitale dostępnym dla pozostałych inwestorów. Ponieważ każda decyzja Spółki o emisji dodatkowych papierów wartościowych zależy od warunków rynkowych oraz innych czynników będących poza kontrolą Spółki, Spółka nie może przewidzieć kwoty, terminu ani charakteru takich przyszłych emisji. Tak więc przyszli inwestorzy ponoszą ryzyko obniżenia ceny rynkowej Akcji i rozwodnienia ich udziału w kapitale zakładowym Spółki w wyniku ofert realizowanych przez Spółkę w przyszłości.

Punkt . 4. Prezentacja Spółki

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 dział działalności Grupy jest opisem działalności tych podmiotów.

Punkt 4.1. Ogólne informacje na temat Grupy

Globe Trade Centre S.A. ("GTC") jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre, a jej działalność ograniczona jest do wykonywania swoich zadań przez podmioty zależne. GTC jest wiodącym deweloperem i zarządcą nieruchomości komercyjnych w regionie Europy Środkowej, Wschodniej i Południowej, prowadzącym działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Dodatkowo Grupa posiada nieruchomości gruntowe na Ukrainie oraz prowadzi działalność w Czechach i w Rosji poprzez swoje podmioty stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia (*joint ventures*) realizowane z innymi podmiotami. Grupa powstała w 1994 r. i prowadzi działalność na rynku nieruchomości od ponad 20 lat.

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje: (i) ukończone nieruchomości komercyjne; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie; (iii) grunty przeznaczone pod przyszłą zabudowę komercyjną lub na sprzedaż, (iv) projekty i grunty mieszkaniowe.

Od momentu powstania do dnia 31 grudnia 2015 r. Grupa (i) wybudowała około 950 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (ii) sprzedała około 430 tysięcy m kw. powierzchni w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 299 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 25 ukończonych nieruchomości komercyjnych, w tym 20 nieruchomości biurowych i 5 nieruchomości handlowych o łącznej powierzchni wynoszącej około 524 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 500 tysięcy m kw.;
- 3 nieruchomości w budowie, w tym dwa projekty biurowe i centrum handlowe, o łącznej powierzchni około 90 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 90 tysięcy m kw. powierzchni;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o powierzchni wynoszącej około 862 tysięcy m kw.;
- projekty mieszkaniowe oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o powierzchni wynoszącej około 369 tys. m kw., oraz
- trzy nieruchomości przeznaczone na sprzedaż, w tym jedna nieruchomość komercyjna (Galleria Arad w Rumunii) i grunty w Serbii i Polsce.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 5.643.986 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 80% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 8%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną lub na sprzedaż – 10%; (iv) projekty mieszkaniowe i grunty – 2%. Na podstawie oceny Grupy około 96% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 4% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym aktywa przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. nieruchomości wchodzące w skład portfela Grupy na największych trzech rynkach, tj. w Polsce, na Węgrzech i w Rumuni, stanowiły odpowiednio 39%, 20% i 14% całkowitej wartości księgowej wszystkich ukończonych nieruchomości komercyjnych.

Ponadto Grupa prowadzi działalność w Czechach poprzez swoją spółkę stowarzyszoną. Proporcjonalny udział Grupy w aktywach w Czechach wynosi około 24 tys. m kw. NRA w dwóch budynkach biurowych i centrum handlowym. Grupa jest również współwłaścicielem działki położonej w Rosji, jak również działki pod projekt Ana Tower położonej w Rumunii.

Dodatkowo Grupa zarządza aktywami należącymi do podmiotów trzecich: budynkiem biurowym w Budapeszcie i trzema budynkami biurowymi w Warszawie.

Akcje Spółki wchodzą w skład indeksu WIG30 na Warszawskiej Giełdzie Papierów wartościowych oraz wchodzą w skład międzynarodowych indeksów MSCI i Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 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, stowarzyszone i współzależne pozyskuje i realizuje projekty w sektorze nieruchomości w największych miastach w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Czechach, Chorwacji, Serbii, Bułgarii, na Ukrainie i w Rosji.

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 grudnia 2015 r. jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. w *Nocie 7 Inwestycje w podmiotach zależnych, stowarzyszonych i joint-ventures*.

Punkt 4.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą

Nie zaszły żadne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

Punkt 4.4. Strategia Grupy

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 strategii jest opisem strategii tych podmiotów.

Celem Grupy jest kreowanie wartości w wyniku:

- aktywnego zarządzania rosnącym portfelem nieruchomości komercyjnych w CEE i SEE, jak również realizacji wybranych projektów deweloperskich; oraz
- zwiększenia częstotliwości i wolumenu realizowanych transakcji, ograniczania ryzyka i optymalizacji realizacji transakcji poprzez platformę regionalną Grupy,

poprzez inwestycję środków własnych, środków pochodzących z podwyższenia kapitału oraz reinwestycję potencjalnych wpływów ze sprzedaży nieruchomości.

W celu osiągnięcia swoich strategicznych celów Grupa wdraża m.in. następujące elementy.

Nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu w Polsce oraz w stolicach wybranych krajów CEE i SEE

Celem strategicznym Grupy jest rozwijanie Portfela Nieruchomości Grupy poprzez nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu w Polsce oraz stolicach wybranych krajów CEE i SEE, posiadających potencjał wykreowania wartości dodanej.

Zarząd uważa, że aktualne warunki rynkowe, a w szczególności atrakcyjne ceny nieruchomości generujących przychody z najmu, a także coraz szersze grono potencjalnych sprzedawców, zapewniają niezwykle atrakcyjne możliwości zakupu nieruchomości (zarówno pojedynczych projektów, jak i portfeli nieruchomości) po korzystnych cenach. Zarząd dokładnie rozważy i oceni atrakcyjność potencjalnych projektów inwestycyjnych, które spełniają kryteria Grupy, biorąc pod uwagę aktualnie obowiązujące na rynku stopy zwrotu z inwestycji oraz cele inwestycyjne Grupy.

Ponadto, realizując cele strategiczne rozwoju swojego portfela nieruchomości, Grupa ma doskonałą pozycję aby wykorzystać:

- nadzwyczaj wysoką różnicę pomiędzy poziomem stóp kapitalizacji (ang. *yield*) a niskim poziomem stóp procentowych, pozwalającą na istotny wzrost wartości;
- przyszły potencjał wzrostu w Polsce, w szczególności w Warszawie oraz w innych stolicach krajów, w których Grupa prowadzi działalność, zwłaszcza w Belgradzie, Bukareszcie i Budapeszcie, pod warunkiem poprawy otoczenia makroekonomicznego;
- obecne bankowe ograniczenia w zakresie udzielania kredytów przez banki w regionach CEE i SEE, które ograniczają konkurencję ze strony innych potencjalnych nabywców;
- rekordowo niskie czynsze w regionach CEE i SEE.

Strategia Grupy obejmuje nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu, w których Grupa będzie mogła wykreować wartość dodaną na podstawie opisanych poniżej kryteriów:

- nieruchomości biurowe i handlowe;
- położone w Warszawie lub innych głównych miastach Polski oraz w stolicach krajów CEE i SEE;
- generujące przychody z wynajmu;
- pozwalające na wzrost przychodów z działalności operacyjnej netto (NOI) poprzez m.in. wynajęcie powierzchni niewynajętych, optymalizację stawek czynszu oraz średniego okresu wynajmu, lub repozycjonowanie;

- potencjał wzrostu zwrotu z kapitału dzięki aktywnemu zarządzaniu aktywami.

Ekspansja Grupy będzie selektywna, a możliwość jej realizacji będzie oparta o dostępne środki finansowe, wliczając potencjalne podwyższenie kapitału, warunki rynkowe, popyt i zwrotu z inwestycji. Grupa może inwestować samodzielnie lub łącznie z innymi podmiotami, co umożliwi większą dywersyfikację i zasięg portfela nieruchomości Grupy.

Poprawa efektywności działań w zakresie zarządzania nieruchomościami i maksymalizacja wyników operacyjnych i efektywności

Grupa będzie nadal aktywnie zarządzać swoim bieżącym i przyszłym portfelem nieruchomości komercyjnych generujących przychody z najmu w celu zmaksymalizowania wydajności i efektywności operacyjnej, dywersyfikacji ryzyka najemców i zwiększenia przychodów z najmu.

Grupa zamierza zwiększyć wartość portfela nieruchomości poprzez zarządzanie swoimi aktywami. Działania te obejmują:

- poprawę i utrzymanie wskaźników powierzchni wynajętych, przy zachowaniu najlepszych możliwych do uzyskania na rynku warunków najmu;
- poprawę ściągальności należności poprzez utrzymanie dobrych relacji z najemcami i współpracę z nimi w celu poprawy ich wyników;
- podejmowanie starań w celu zapewnienia niskich i efektywnych kosztów poprzez zastosowanie energooszczędnych technologii i optymalizację kosztów napraw i konserwacji nieruchomości;
- optymalizację kosztów deweloperskich poprzez analizę i inżynierię kosztową jej projektów deweloperskich bez szkody dla konkurencyjnego charakteru jakiegokolwiek konkretnej nieruchomości;
- optymalizację kosztów administracyjnych, jeżeli tylko będzie to możliwe; oraz
- optymalizację kosztów finansowania poprzez zmniejszenie skali zadłużenia i jego refinansowanie, jeżeli będzie to tylko możliwe.

Zarząd uważa, że długoterminowo aktywne zarządzanie gotowymi nieruchomościami stanowi niezwykle ważny element strategii Grupy. Grupa będzie również wykorzystywała inne możliwości zwiększania wartości swojego biznesu, wraz z pojawianiem się takich możliwości.

Realizacja wybranych projektów deweloperskich

Kolejnym obszarem wzrostu określonym w strategii Grupy jest realizacja projektów komercyjnych w lokalizacjach, w których istnieje popyt na powierzchnie komercyjne. Projekty te obejmują centra handlowe Galeria Wilanów oraz Galeria Północna na Białolecie w Warszawie, a także projekt biurowy w Belgradzie (Fortyone) oraz w Łodzi (University Business Park 2).

Realizacja tych projektów, które na dzień przygotowania Sprawozdania były na etapie poprzedzającym budowę (Galeria Wilanów) lub na etapie budowy (Fortyone, Galeria Północna oraz University Business Park 2), stanowi istotny czynnik wzrostu wartości Grupy. Na dzień 31 grudnia 2015 r. powyższe projekty stanowiły szacunkowo 8% wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy (z aktywami przeznaczonymi na sprzedaż włącznie).

W kolejnych latach Grupa skoncentruje swoją uwagę na realizacji poniższych projektów (na dzień przygotowania Sprawozdania) zaklasyfikowanych jako planowane projekty lub projekty w budowie):

- Galeria Północna – centrum handlowe i rozrywkowe, które zostanie wybudowane przez Grupę w Warszawie o łącznej NRA inwestycji około 63.400 m kw.;
- Fortyone - kompleks trzech budynków biurowych, który zostanie wybudowany w Belgradzie w Serbii, o łącznej NRA do około 27.800 m², budowa pierwszego budynku (10.673 m kw.) ukończyła się w sierpniu 2015 r., budowa drugiego budynku (7.500 m kw.) rozpoczęła się w październiku 2015 r.;

- University Business Park 2 – budynek biurowy o powierzchni do około 19.200 m kw., które zostanie wybudowany w kompleksie biurowym w Łodzi;
- Galeria Wilanów – centrum handlowe i rozrywkowe o planowanej powierzchni najmu około 61.000 m kw., które zostanie zrealizowane przez Grupę w Warszawie oraz
- Ada Mall - centrum handlowe i rozrywkowe o planowanej powierzchni najmu około 31.100 m kw., zlokalizowane w Belgradzie

Z zastrzeżeniem warunków rynkowych Grupa może także podjąć decyzję o rozpoczęciu realizacji następujących projektów:

- White House – budynek biurowy o powierzchni do około 23.000 m kw., zlokalizowany w Budapeszcie;
- Ana Tower – budynek biurowy o powierzchni około 15.700 m kw., zlokalizowane w Belgradzie;
- Osiedle Konstancja – szósta i ostatnia faza osiedla luksusowych domów, zlokalizowana na obrzeżach Warszawy

Grupa zamierza pozycjonować się jako inwestor na rynku nieruchomości i deweloper oraz dostosować swoją działalność deweloperską do warunków rynkowych. Zarząd uważa, że powyższe podejście umożliwi Grupie bardziej elastyczną reakcję na zmieniające się warunki na rynku nieruchomości oraz skoncentrowanie się na bardziej aktywnym i efektywnym zarządzaniu nieruchomościami w jej aktualnie istniejącym jak i potencjalnie rozbudowanym w przyszłości portfelu nieruchomości. Z zastrzeżeniem istniejących warunków rynkowych, w celu zapewnienia utrzymujących się dochodów operacyjnych, w średnim terminie Grupa zamierza kształtować swój portfel nieruchomości w taki sposób, aby ponad połowa jego wartości przypisywana była nieruchomościom generującym przychody z najmu, a pozostała część przypisana była obrotowi nieruchomościami i działalności deweloperskiej.

Sprzedaż nieruchomości niezwiązanych z podstawową działalnością Grupy

Grupa zamierza sprzedać swoje nieruchomości niezwiązane z jej działalnością podstawową (tj. wszystkie nieruchomości mieszkaniowe oraz niektóre grunty przeznaczone pod zabudowę, tj. grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, w szczególności położone poza Warszawą w innych dużych miastach w Polsce lub poza stolicami innych krajów CEE/SEE) w celu poprawy swojej płynności i pozyskania kapitału przeznaczonego na finansowanie nowych inwestycji i zakupów.

Zarząd uważa, że poprzez zbycie nieruchomości niezwiązanych z działalnością podstawową Grupy Grupa będzie mogła zrationalizować strukturę portfela nieruchomości i poprawić wyniki osiągane przez te nieruchomości, które wykorzystywane są w podstawowej działalności Grupy.

Sprzedaż ustabilizowanych nieruchomości

Grupa może sprzedać niektóre ze swoich ustabilizowanych nieruchomości znajdujących się w jej portfelu nieruchomości Grupy (tj. zrealizowane nieruchomości komercyjne przynoszące stabilne przychody z czynszu, które, w ocenie Grupy, osiągnęły swoją długoterminową wartość). Ponadto po nabyciu istniejących nieruchomości generujących przychody z najmu i doprowadzeniu do wzrostu ich wartości Grupa może także sprzedawać takie nieruchomości.

Utrzymanie zbilansowanej struktury inwestycji w regionach CEE i SEE oraz dostosowywanie się do zmian na rynku nieruchomości

Grupa zamierza kontynuować koncentrację swojej działalności gospodarczej na nieruchomościach położonych w Warszawie lub w innych dużych miastach w Polsce oraz w stolicach krajów CEE i SEE, które charakteryzują się stabilnością makroekonomiczną, perspektywą dalszego wzrostu PKB oraz popytem ze strony inwestorów i najemców. Grupa uważa, że niektóre rynki, na których prowadzi działalność, również oferują długoterminowy potencjał wzrostu ze względu na relatywnie słabo rozwinięty oraz relatywnie mało płynny rynek nieruchomości. Dalsze inwestycje na tym rynku będą realizowane przy ścisłych ograniczeniach dotyczących niezbędnych stóp zwrotu skorygowanych o ryzyko. Jednocześnie nałożone zostaną konkretne wymogi co do wyników osiąganych ze wszystkich nieruchomości w portfelu nieruchomości Grupy.

Celem Grupy jest kreowanie i maksymalizacja wartości dla akcjonariuszy poprzez ciągłą adaptację do zmian na rynku, na którym Grupa prowadzi działalność, przy utrzymaniu maksymalnych wyników osiąganych z jej podstawowego portfela nieruchomości.

Punkt 4.5. Opis działalności

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

Grupa działa w sektorze nieruchomości komercyjnych, gdzie aktywnie zarządza rosnącym portfelem nieruchomości komercyjnych w regionie CEE i SEE, a ponadto realizuje wybrane projekty deweloperskie. Na dzień 31 grudnia 2015 r., wartość księgowa nieruchomości inwestycyjnych, projektów mieszkaniowych, aktywów przeznaczonych na sprzedaż oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną i mieszkaniową wyniosła 5.643.986 zł (1.324.413 EUR).

Nieruchomości inwestycyjne

Grupa dotychczas wybudowała ponad 950 tys. m kw. powierzchni do wynajęcia netto, a obecnie zarządza projektami komercyjnymi o łącznej powierzchni około 524 tys. m kw., obejmującymi 20 projektów biurowych i 5 centrów handlowych. Na dzień 31 grudnia 2015 r. jej portfel obejmuje nieruchomości inwestycyjne stanowiące 80% całego portfela (pod względem wartości),

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.

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 & Cloppenburg, C&A, H&M, Cinema City, New Yorker, i inne.

Projekty w trakcie budowy

Na dzień 31 grudnia 2015 r., Grupa posiadała 3 projekty zaklasyfikowane jako projekty w trakcie budowy o łącznej wartości 460.242 zł (108.000 EUR), co stanowiło 8% całego portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości).

Grunty pod zabudowę komercyjną

Na dzień 31 grudnia 2015 r., Grupa posiadała grunty zaklasyfikowane jako grunty pod zabudowę komercyjną o łącznej wartości 531.703 zł (124.796 EUR), co stanowiło 10% całego portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości). Grunty zawierają działki pod projekty, które Grupa planuje w nadchodzących latach, takie jak: Galeria Wilanów, Ada Mall, oraz White House (49% wartości gruntów).

Projekty mieszkaniowe oraz grunty pod zabudowę mieszkaniową

Przez ponad 20 lat Grupa realizowała również projekty mieszkaniowe na sprzedaż, jednak obecnie stopniowo wycofuje się z tego segmentu rynku. Na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa posiadała projekty mieszkaniowe oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 127.564 zł (29.934 EUR), co stanowiło 2% całości portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości).

Aktywa przeznaczone na sprzedaż

Na dzień 31 grudnia 2015 r., Grupa posiadała grunty i centrum handlowe w Rumuni, Galleria Arad, zaklasyfikowane jako aktywa przeznaczone na sprzedaż o łącznej wartości 25.356 zł (5.950 EUR).

Punkt 4.6. Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy

Przegląd sytuacji rynkowej został przygotowany przez Spółkę w oparciu o publicznie dostępne informacje i dotyczy najistotniejszych rynków na których działa Spółka poprzez swoje spółki zależne lub stowarzyszone.

Punkt 4.6.1. Rynek powierzchni biurowych

Poniższy opis rynku nieruchomości biurowych jest w pełni oparty o publicznie dostępne raporty JLL i przedstawia jej opinię według stanu na koniec roku. Opis ten nie uwzględnia żadnych wydarzeń, które miały miejsce po zakończeniu roku.

Polska

Rok 2015 na rynku powierzchni biurowych w Warszawie charakteryzował się wysokim poziomem aktywności. Najem powierzchni osiągnął rekordowy poziom, odnotowując wynik 834.000 m kw., co stanowi imponujący wzrost o 36% w skali roku. Wzrost wielkości najmu był skutkiem nowych transakcji i działalności najemców korporacyjnych, którzy zdecydowali się na odnowienie swoich umów w 2015 roku. Około 379.000 m kw. powierzchni biurowej wynajętej w 2015 roku stanowiły nowe umowy w istniejących budynkach, dalsze 124.400 m kw. powierzchni stanowiły wstępne umowy a 60.500 m kw. pochodziło z powiększenia powierzchni najmu. Popyt netto stanowił 68% całkowitego popytu, co stanowiło wynik porównywalny z poprzednimi kwartałami. Pozytywny nastrój na rynku został dodatkowo potwierdzony poprzez poziom absorpcji netto, który wyniósł prawie 280.000 m kw. w 2015 r. Należy oczekiwać dalszego, wysokiego poziomu aktywności najemców w 2016 i 2017 roku. W 2015 roku w Warszawie oddano do użytku około 277.600 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej. W 2015 roku wskaźnik pustostanów spadł nieznacznie i osiągnął poziom 12,3% (15,8% w dzielnicach biznesowych, 11,9% na obrzeżach centrum i 11,8% w lokalizacjach poza centrum). JLL spodziewa się wzrostu tego poziomu wraz z zakończeniem realizacji nowych projektów biurowych, które zostaną oddane do użytku w roku 2016 i kolejnych latach. Jednakże przy wyłączeniu powierzchni będących pustostanami przez okres ponad dwóch lat, wskaźnik ten wyniesie 8,5%. Czynsze wywoławcze w Warszawie spadły w ciągu 2015 roku, gdzie czynsze w centrum miasta spadły z poziomu 22-24 euro/m kw./miesiąc do 21-23,5 euro/m kw./miesiąc, a poza centrum czynsze kształtują się w zakresie 11-18 euro/m kw./miesiąc. Efektywne stawki czynszów podlegają presji, która powoduje, że ich poziom jest średnio o 15-20% poniżej poziomu czynszów wywoławczych i należy spodziewać się jeszcze wyższego poziomu zachęt wobec najemców strategicznych.

Najważniejsze regionalne rynki biurowe poza Warszawą nadal rosną w szybkim tempie, gdzie za pełny 2015 rok popyt wyniósł 682.900 m kw., co stanowi najwyższy wynik w historii, lepszy o 54% w porównaniu do 2014 roku, gdzie popyt wyniósł w sumie 444.600 m kw. Znaczna część popytu została zrealizowana w Krakowie, który odpowiadał za około jedną trzecią jego wysokości (226.000 m kw. najmu). Kolejny rynek, który odnotował odwrócenie trendu to Poznań, w którym odnotowano popyt w wysokości około 65.000 m kw., co stanowi trzykrotność poziomu osiągniętego w 2014 roku. W pozostałych regionach, czyli w Trójmieście, Łodzi, Wrocławiu i Katowicach również odnotowano znaczny popyt, gdzie najem powierzchni wzrósł odpowiednio o 61%, 53%, 34% i 29% w stosunku rocznym. Aż 28% popytu osiągniętego w 2015 roku stanowiły wstępne umowy najmu, 36% pochodziło z nowych umów podpisanych w istniejących projektach biurowych a 11% z powiększenia powierzchni najmu. Odnowione umowy najmu stanowiły około 25%. Działalność deweloperów utrzymywała podobne tempo. W 2015 roku, około 365.000 m kw. nowej powierzchni biurowej trafiło na rynek poza Warszawą, co stanowiło wzrost o 13% w porównaniu z wartością odnotowaną w 2014 roku. Kolejne 768.000 m kw. jest obecnie w trakcie budowy (z czego 25% jest już zabezpieczona umowami wstępnymi). Kraków i Wrocław utrzymują swoją wiodącą rolę w tym zakresie, z których każdy odpowiadał za około 24% planowanych projektów. Większość regionalnych rynków powierzchni biurowych odnotowała nieznaczne wahania w poziomie pustostanów w ciągu 2015 roku, który jest podobny do poziomu z poprzedniego roku, a nawet nieco poniżej jego poziomu (m.in. w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach, Łodzi i Lublinie). Jednakże oczekuje się, że projekty planowane na 2016 rok będą stopniowo wywierać presję na wzrost poziomu pustostanów, szczególnie w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście i Łodzi. Czynsze na wszystkich głównych regionalnych rynkach powierzchni biurowych ustabilizowały się w 2015 roku. Obecnie czynsze wywoławcze w najlepszych lokalizacjach

wahają się w zakresie od 11 euro do 12 euro/m kw./miesiąc w Lublinie oraz od 14 euro do 14,5 euro/m kw./miesiąc w Poznaniu, Wrocławiu i Krakowie. JLL przewiduje nieznaczne obniżenie poziomu stawek czynszów wywoławczych w przyszłości. Ponadto w przypadku miast z największą liczbą planowanych projektów biurowych zachęty będą stanowić silny czynnik, który będzie szeroko stosowany w celu przyciągnięcia nowych najemców.

Rumunia

Całkowity popyt w Bukareszcie wyniósł 248.000 m kw., z czego 109.000 m kw. stanowił popyt netto. Popyt w 2015 roku został wygenerowany głównie przez firmy z branży IT, które były odpowiedzialne za 36% całkowitej rocznej wielkości zarejestrowanej w Bukareszcie, oraz przez firmy z branży usług biznesowych, które wygenerowały 16% popytu i przez firmy z branży BOP/SSCs, które osiągnęły poziom 15%. Dwa segmenty rynku w północnej części Bukaresztu, Floreasca Barbu Vacarescu i Dimtrie Pompeiu, przyciągnęły ponad połowę całkowitego popytu, głównie ze względu na dobrą dostępność, w tym metro, infrastrukturę i jakość powierzchni biurowych. Poziom pustostanów w Bukareszcie wzrósł nieznacznie w ciągu kwartału do 13,3%, czyli 20 punkty procentowe powyżej poziomu w 3 kw. 2015 roku. Wynika to głównie z faktu, że lokalny bank przejął rumuńską spółkę Volksbanku i w związku z tym powierzchnia którą wcześniej zajmował jest pustostanem. Oczekuje się, że poziom pustostanów wzrośnie przed końcem 2016 roku ze względu na dużą podaż powierzchni, która zgodnie z planami trafi na rynek a która tylko w części posiada podpisane umowy najmu. W dalszym ciągu utrzymuje się nierównowaga pomiędzy poziomem pustostanów w poszczególnych segmentach rynku, co znajduje również odzwierciedlenie w zmianach poziomu czynszów. Podczas gdy w południowych dzielnicach miasta, Baneasa i Północna Pipera stopa pustostanów wynosi powyżej 30%, wskaźnik ten w Dimitrie Pompeiu, Floreasca Barbu Vacarescu, dzielnicy biznesowej i w dzielnicach zachodnich wynosi poniżej 10%.

Serbia

Po realizacji pierwszej fazy projektu GTC Fortytone na rynek w Belgradzie nie trafiły żadne nowe projekty biurowe. Jednakże na rynku powierzchni biurowych obserwujemy wzrost aktywności budowlanej, gdzie obecnie realizowanych jest i planowanych kilka projektów zlokalizowanych głównie w Nowym Belgradzie - dzielnica biznesowa. Odnotowuje się wysoki poziom popytu na nowe projekty, ponieważ są one szybko wchłaniane przez rynek. W rezultacie stopa pustostanów nadal spada. Aktywność rynkowa została podzielona według popytu netto (52%), w tym relokacje, nowe umowy najmu i zwiększenie powierzchni, podczas gdy odnowienia umów najmu odpowiadają za 48% aktywności. Najbardziej aktywna była branża IT, za którą uplasowały się branże bankowości i ubezpieczeń.

Węgry

W 2015 roku w Budapeszcie nowoczesna powierzchnia biurowa wzbogaciła się o cztery budynki o łącznej powierzchni 50.885 m kw. Powyższa wartość obejmowała 30.885 m kw. aktywów przeznaczonych na cele najmu, a pozostałe 20.000 m kw. stanowiły biura zajmowane przez właściciela. W rezultacie wielkość nowoczesnej powierzchni biurowej w Budapeszcie wzrosła do 3,28 mln m kw. Roczny popyt brutto osiągnął rekordowy poziom 538.050 m kw., co stanowiło wzrost o ok. 16% w porównaniu do 2014 roku. Roczny popyt netto wyniósł 364.240 m kw., osiągając rekordowy poziom, potwierdzony znacznym wzrostem o 45% w 2014 roku. Wskaźnik pustostanów ulegał spadkowi w ciągu całego roku i zatrzymał się na poziomie 12,1% na koniec roku, co stanowiło najniższy poziom od 2008 roku. Wysoka roczna stopa absorpcji netto odegrała znaczącą rolę w ostrym spadku dostępności powierzchni. W wymiarze roku poziom ten był rekordowo wysoki i wyniósł 175.975 m kw., co stanowi wzrost o 41% w porównaniu do 2014 roku.

Punkt 4.6.2. Rynek nieruchomości handlowych

Polska

Aglomeracja warszawska jest największym polskim rynkiem detalicznym pod względem podaży, obejmującym ok. 1,65 mln m kw. powierzchni handlowej rozproszonej wśród wszystkich formatów handlu detalicznego. Siła nabywcza mieszkańców (euro 10.807 na osobę rocznie) przewyższa średnią krajową o 68%. Jednak pod względem zagęszczenia centrów handlowych na 1000 mieszkańców Warszawa, przy wielkości 447 m kw., pozostaje w tyle za innymi dużymi aglomeracjami, takimi jak Wrocław, Poznań, Trójmiasto, Łódź i Kraków. Sytuacja ta jednak może ulec zmianie w średnim i długim okresie ponieważ ok. 120.000 m kw. powierzchni handlowej znajduje się obecnie w budowie. Pomimo znacznej podaży powierzchni

jest ona dobrze absorbowana przez rynek, co znajduje odzwierciedlenie w jednym z najniższych wskaźników pustostanów na terenie całego kraju. Warszawa pozostaje przyczółkiem do dalszej ekspansji w Polsce dla większości marek, zwłaszcza tych, którzy szukają lokalizacji w prestiżowych aktywach. Około 20 nowych marek weszło na polski rynek w 2015 roku, w tym: Arior Barcelona, Benihana, Courir, Decimas, Kiabi, Origins, Patisserie Paul i Superdry. Jednakże zmiany na scenie politycznej negatywnie wpłynęły na sentyment do polskiego sektora handlu detalicznego a najemcy doceniają lokalizacje o ustalonej renomie, dlatego nowe marki są ostrożniejsze podczas wchodzenia na polski rynek.

Rumunia

2015 był dobrym rokiem dla rynku handlu detalicznego w Rumunii. Prawie 175.000 m kw. GLA trafiło na rynek - liczba o 143% wyższa w porównaniu do 2014 roku. Według planów ponad 196.000 m kw. centrów handlowych zostanie oddane do użytku w 2016 roku, dzięki wsparciu ze strony silnego wzrostu sprzedaży detalicznej, zaufania konsumentów i rozwijającej się gospodarki. Dwa duże, nowe centra handlowe zostały oddane do użytku a kilka projektów zostało poddanych rozbudowie w 2015 roku, trafiając głównie do obszarów, w których poprzednio brakowało dużych projektów, takich jak Brasov, na wschód od Bukaresztu, Deva czy Drobeta. Ponadto duże, nowe projekty będące w planach na najbliższe 2 lata są prowadzone według tego samego wzorca i będą rozlokowane w miastach takich jak Timisoara, Piatra Neamt i Satu Mare, w których do tej pory podaż powierzchni była niewystarczająca. Pod względem formatów handlowych w dużych miastach nadal dominują duże centra handlowe, podczas gdy w mniejszych miastach dominują lokalne centra i małe pasaże handlowe. Deweloperzy rzadziej decydują się na budowę parków handlowych. Według Narodowego Instytutu Statystycznego, w 2015 roku sprzedaż detaliczna wzrosła o imponujące 8,9%, co wraz z rosnącym zaufaniem konsumentów zachęca sprzedawców do ekspansji. Jednakże pomimo dynamicznego rozwoju projektów handlowych, inwestorzy są coraz bardziej wybredni przy wyborze standardów i lokalizacji nowych obiektów handlowych. Skutkiem tego najem kolejnych powierzchni jest poprzedzony staranną oceną, gdzie głównie brane są pod uwagę centra handlowe osiągające dobre wyniki ze względu na brak sprzedaży detalicznej na ulicach handlowych. Debenhams to jedna z najbardziej znanych marek modowych, które zadebiutowały na rumuńskim rynku handlu detalicznego w 2015 roku i ponownie otworzyła swój sklep w Bucuresti Mall po dwuletniej przerwie. Producent towarów luksusowych Marc Cain otworzył swój pierwszy sklep w galerii handlowej będącej częścią hotelu Radisson Blu, Armani Jeans i Chanel otworzyły swoje pierwsze sklepy w Rumunii w Baneasa Shopping City a Tally Weijl i Liu Jo otworzyły nowe lokalizacje w AFI Palace Cotroceni.

Serbia

W Serbii oddano do użytku jeden duży projekt handlowy: Aviv Park Zvezdara w listopadzie 2015 r. Na rynku obserwujemy dalszą rozbudowę parków handlowych. Realizacja dalszych projektów centrów handlowych w Belgradzie w przyszłości pozostaje pod znakiem zapytania w świetle projektów planowanych do realizacji w 2017 roku (Rajiceva i Belgrad Plaza), oraz kilku innych projektów w fazie planowania (Delta Planet). Rozważając wejście na rynek, większość marek koncentruje się na najlepszych aktywach handlu detalicznego w Belgradzie. Dlatego też nowoczesne centra handlowe mają doskonałe obłożenie a pustostany są stale bliskie zeru. Średnie czynsze w najlepszych centrach handlowych w Belgradzie pozostają na stabilnym poziomie, wahając się w granicach 25-27 euro/m kw./miesiąc. Ceny najmu za powierzchnie o wymiarach 100 - 200 m kw. we wiodących centrach handlowych wynoszą 60 euro/m kw./miesiąc. W trakcie 2015 roku na rynku pojawił się Cinestar a marka Jeordie's otworzyła nowy sklep. Kolejni duzi sprzedawcy planują wejście na serbski rynek: Decathlon planuje wejście w 2016 roku.

Chorwacja

Ożywienie gospodarcze w Chorwacji trwa nadal a skorygowany sezonowo wzrost PKB przyspieszył do 2,3% w trzecim kwartale, wraz ze wzrostem przychodów z turystyki i poprawą wyników produkcji przemysłowej. W odniesieniu do sektora sprzedaży detalicznej w 2015 roku nie oddano do użytku żadnych większych projektów. Podczas roku odnotowano jedno wejście na rynek, a mianowicie ze strony marki Kiehl's. Marka Debenhams planuje swoje wejście na rynek. Obecnie odnotowuje się większą aktywność budowlaną w mniejszych miastach.

Bułgaria

W 2015 roku nie oddano do użytku żadnych nowych centrów handlowych. Dotychczasowe projekty ukończone w 2014 roku, czyli Mega Mall Sofia i Sofia Ring Mall, powiększyły zasoby powierzchni handlowych w Sofii o 29%. Po stronie popytowej: Spółka Marks & Spencer ogłosiła zamknięcie swojej działalności, a Kaufland oraz Billa planują dalszą ekspansję.

Punkt 4.6.3. Rynek nieruchomości inwestycyjnych

Polska

W 4 kw. 2015 roku wielkość obrotów w zakresie nieruchomości inwestycyjnych w Polsce wyniosła 2,043 miliardów euro, co daje łączną roczną wartość inwestycji na poziomie 4,1 mld euro, co z kolei stanowiło najwyższy wynik odnotowany od rekordowego 2006 roku (5,05 mld euro). Kwota ta została rozdzielona pomiędzy następujące sektory: detaliczny - 1,308,000,000 euro, biurowy - 515 mln euro, oraz przemysłowy - 221 mln euro. Wynik za 4 kw. 2015 roku stanowi 161% wyniku osiągniętego w 2014 roku, co potwierdza bardzo silny sentyment rynku inwestycyjnego, na którym inwestorzy są aktywni we wszystkich klasach aktywów i profilach ryzyka. Sektor detaliczny, gdzie odnotowano 10 podpisanych umów, poprawił wyniki z 4 kw. 2014 roku o ponad 8 razy i obejmował liczne duże centra handlowe oraz umowy dotyczące parków handlowych w dużych miastach, ale także w miastach drugiego jak i trzeciego rzędu. Transakcje na rynku powierzchni biurowych poza głównymi miastami w dalszym ciągu umacniają swoją pozycję na mapie inwestycyjnej, osiągając znaczący wynik ponad 342 milionów euro w sześciu transakcjach. Podobnie jak w poprzednich kwartałach, odnotowano większy udział umów na powierzchnie biurowe w miastach regionalnych w 4 kw. 2015 roku (67%), niż w Warszawie (33%), co skutkowało faktem, iż 2015 rok, jako pierwszy rok w historii polskiego biurowego rynku inwestycyjnego, był rokiem, w którym wolumen transakcji w miastach regionalnych przekroczył wolumen zarejestrowany w stolicy. Powyższe wyniki świadczą o wystąpieniu zwiększonej płynności i silnego zainteresowania aktywami znajdującymi się poza Warszawą ze strony inwestorów. Wśród nabywców znajdują się renomowani inwestorzy instytucjonalni, tacy jak Gramercy, Deka, GLL, Hillwood oraz Savills Investment Management. Mając na uwadze umowy podpisane już w 2015 roku, a które wejdą w życie w tym roku, JLL spodziewa się znacznej liczby inwestycji w najbliższych miesiącach oraz przewiduje, że 2016 będzie kolejnym pracowitym rokiem.

Rumunia

Wielkość inwestycji w nieruchomości w 2015 roku jest szacowana na około 675 milionów euro, będąc pochodną bardzo silnego 2014 roku, kiedy to wartość transakcji osiągnęła ok. 1,17 bln euro, w tym kilka wyjątkowych, bardzo dużych transakcji. Jednakże w 2015 roku zaobserwowaliśmy równie dużą liczbę transakcji potwierdzających, że rynek pozostaje płynny i utrzymuje wysokie tempo. Bukareszt odpowiadał za ponad 80% całkowitej wartości inwestycji. Znaczną część obrotu stanowiły transakcje przemysłowe (41%), dzięki którym w 2015 roku pobito rekord wszech czasów dla tego segmentu, a kolejne miejsce przypadło segmentowi biurowemu (38%). Najbardziej aktywnym kupującym w 2015 roku był czeski inwestor CTP, który nabył 6 nieruchomości przemysłowych rozlokowanych w całej Rumunii, o łącznej wartości ponad 130 mln euro. Kilku nowych graczy weszło na rumuński rynek nieruchomości w 2015 roku. W segmencie przemysłowym, P3 i CTP kupiły swoje pierwsze gotowe aktywa w kraju. Na rynku powierzchni biurowych, GLL - niemiecki nabywca instytucjonalny kupił, po 6 latach przerwy, Floreasca Park i Victoria Center, 2 budynki biurowe znajdujące się w głównych obszarach biurowych w Bukareszcie o łącznej wartości blisko 130 mln euro. Inwestorzy szukający nieruchomości w trudnej sytuacji w Rumunii będą mieli ciężkie zadanie przy znalezieniu takich, które można poddać naprawie. Odnotowuje się zwiększony napływ dużych graczy, którzy chcą pozyskać nieruchomości o stabilnych przychodach w długiej perspektywie, w stale rozwijającej się gospodarce, chcących poprawić swoją stopę zwrotu. Znacząca poprawa warunków finansowania w ciągu ostatnich 12 miesięcy, zwiększony apetyt banków na dobry produkt i obecność poważnych graczy stymulują ten przepływ kapitału. Odnotowujemy również zainteresowanie ze strony zagranicznych banków ponownie szukających finansowania w Rumunii, co wywrze dodatkową presję na marże oferowane lokalnie. Perspektywy na rok 2016 są pozytywne, biorąc pod uwagę, że prognozowany wzrost gospodarczy kraju będzie jednym z najwyższych w Europie, ale także dostępność wysokiej jakości produktów i wciąż znaczącej rozpiętości w zakresie stóp kapitalizacji pomiędzy Rumunią a Polską czy Czechami. Stopy kapitalizacji najlepszych nieruchomości biurowych i handlowych wynoszą 7,50%, natomiast stopy kapitalizacji nieruchomości przemysłowych wynoszą 9,00%. Stopy kapitalizacji uległy zmniejszeniu w zakresie pomiędzy 25 a 75 punktów bazowych od początku 2015 roku, ale nie należy oczekiwać ich znacznej dalszej kompresji w pierwszej połowie 2016 roku.

Węgry

Roczny wolumen transakcji wyniósł ok. 790 mln euro, co stanowiło najwyższy obrót od szczytu na rynku w 2007 roku. Na powyższy wynik złożyły się wyniki z segmentu nieruchomości biurowych, których udział wyniósł 50%, a następnie z segmentu nieruchomości handlowych przy 25%, dalej przemysłowych i hotelowych, każdy z nich po 9%, oraz innych aktywów z przeznaczeniem na przebudowę, odpowiedzialnych za pozostałe 7%. Prawie 60% rocznego wolumenu zostało wygenerowane przez transakcje portfelowe, co wyraźnie odzwierciedla rosnące zainteresowanie inwestorów dużymi platformami w celu zdobycia znaczącej obecności na rynku. Znakomite wyniki rynku były konsekwencją różnych czynników. Fundamenty rynkowe uległy znaczącej poprawie, przy rekordowym popycie ze strony najemców, spadku wskaźnika pustostanów i ograniczonych planach inwestycyjnych. Poszerzona grupa nabywców: Zanotowaliśmy znaczący wzrost wagi węgierskich funduszy nieruchomości oraz inwestorów zagranicznych, obecność prywatnych funduszy z odległych części świata pozostawała na znaczącym poziomie, natomiast kapitał europejski (brytyjscy i austriaccy inwestorzy) również pozostawał aktywny. Ponadto różnice pomiędzy stopami kapitalizacji w Europie Zachodniej a innymi wiodącymi rynkami Europy Środkowo-Wschodniej gwarantują atrakcyjność tego rynku. Dalej przewiduje się, że rating węgierskich obligacji zostanie podwyższony z poziomu śmieciowego do inwestycyjnego w marcu 2016 roku, co może stanowić zachętę, nawet dla bardziej konserwatywnych inwestorów, dla których silne fundamenty rynku i stosunkowo wysokie stopy kapitalizacji nie stanowiły wystarczająco przekonujących argumentów. Różnica w oczekiwaniach cenowych pomiędzy dostawcami i oferentami zawężała się a płynność wzrosła w każdej klasie aktywów wraz z poprawiającym się warunkami finansowania zadłużenia. W oparciu o ostatnie transakcje zauważamy, że stopy kapitalizacji najlepszych powierzchni biurowych utrzymują się na poziomie 7,00%, na równi z najlepszymi powierzchniami handlowymi, podczas gdy najlepsze powierzchnie logistyczne charakteryzują się stopą na poziomie 8,75%. Dalsze spadki stóp spodziewane są w ciągu 2016 roku. Zainteresowanie węgierskimi aktywami odnotuje dalszy wzrost w 2016 roku. JLL oczekuje transakcji sprzedaży dużych platform, jak również dużych, kluczowych budynków. Wtórny obrót długiem pozostanie istotną częścią działalności w 2016 roku.

Serbia

Serbia pozostaje najmniej rozwiniętym krajem w Europie Środkowo-Wschodniej, jednak spodziewany jest jej przyspieszony rozwój w ciągu najbliższych 24 miesięcy. Druga połowa roku przyniosła znaczące wydarzenia, kiedy to Atterbury Europe, spółka joint venture utworzona przez Grupę Atterbury i zagranicznych inwestorów, nabyła jedną trzecią udziałów (ok. 86 mln euro) w siedmiu serbskich obiektach handlowych, w tym najlepsze i największe w kraju centrum handlowe Ušće. Kolejna znacząca niedawno podpisana umowa była wspólnym przedsięwzięciem rządu serbskiego i dewelopera nieruchomości Eagle Hills ze Zjednoczonych Emiratów Arabskich. Ten duży projekt, liczący 1,8 mln m kw. (teren budowy brutto), został oficjalnie rozpoczęty i będzie obejmować zarówno elementy mieszkalne jak i komercyjne.

Punkt 4.7 Informacja na temat polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności.

Spółka i Grupa aktywnie realizuje ustanowioną w tym zakresie politykę, która polega na wspomaganiu lokalnych społeczności mieszkających na terenie lub w pobliżu inwestycji realizowanych przez Grupę. Wsparcie takie przewiduje:

- poprawę lokalnej infrastruktury, w tym drogowej i komunikacyjnej. Infrastruktura tworzona w związku z realizowanymi inwestycjami lub na ich potrzeby jest przekazywana nieodpłatnie miastu do korzystania przez wszystkich mieszkańców. Ponadto przed przystąpieniem do realizacji projektów Grupy na działkach, które nie są zabudowane albo będą otaczały przyszłe inwestycje, tworzone są ogólnodostępne tereny zielone (skwery, parki etc.);
- sponsorowanie lokalnych inicjatyw – Grupa uczestniczy w lokalnych inicjatywach (np. „Bieg przez most”, „Dni Wilanowa”) oraz je wspiera;
- certyfikacja ekologiczna – w trosce o ekologię inwestycje Spółki i Grupy są realizowane zgodnie z wytycznymi ekologicznej certyfikacji budynków (LEED).

Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

Czynniki ogólne mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy, której Spółka jest podmiotem dominującym, omówiono poniżej. Zarząd uważa, że od zakończenia okresu objętego ostatnimi opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi na wyniki działalności Grupy wpłynęły czynniki i trendy rynkowe wymienione poniżej oraz przewiduje, że te czynniki i trendy będą nadal istotnie wpływać na wyniki działalności Grupy w przyszłości.

Warunki gospodarcze w Europie Środkowo-Wschodniej (CEE) oraz Europie Południowo-Wschodniej (SEE)

Globalny kryzys gospodarczy, który rozpoczął się na przełomie 2008 i 2009 r., wywarł wpływ na wyniki biznesowe Grupy. Globalny kryzys na rynkach finansowych wpłynął na sytuację wielu instytucji finansowych a rządy często były zmuszone do interwencji na rynkach kapitałowych na niespotykaną dotąd skalę. Skutkiem tych zdarzeń był ograniczony dostęp przedsiębiorców do finansowania bankowego, wzrost stóp procentowych naliczanych od kredytów bankowych oraz spadek wydatków konsumpcyjnych, w wyniku czego wielu najemców wnioskowało o tymczasową lub stałą obniżkę czynszu albo o zmniejszenie wynajmowanej powierzchni. Wszystkie te czynniki wpłynęły na rynek nieruchomości oraz spowodowały spadek wartości nieruchomości.

Kryzys na rynkach finansowych spowodował ogólne spowolnienie gospodarki w krajach, w których Grupa prowadzi działalność. Skutkiem pogorszenia koniunktury był obniżony popyt na nieruchomości, wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych oraz większa konkurencja na rynku nieruchomości, co niekorzystnie wpłynęło na zdolność Grupy do sprzedaży jej zrealizowanych projektów na warunkach pozwalających na uzyskanie oczekiwanych przychodów i stóp zwrotu.

Obniżony popyt na nieruchomości, który z jednej strony, spowodował spadek dynamiki sprzedaży, a z drugiej, wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych i niższe stopy zwrotu z wynajmowanej powierzchni, znacząco wpłynął na wyniki działalności Grupy. W szczególności Grupa została zmuszona do zmiany niektórych planów inwestycyjnych, przykładowo w stosunku do wielu projektów w Bułgarii, Rumunii i Chorwacji, ponieważ projekty te nie spełniały początkowo zakładanych stóp zwrotu. Ponadto Grupa nie mogła realizować wielu planów w krajach, w których prowadzi działalność.

Rynek nieruchomości w CEE i SEE

Większość przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i z tytułu usług. W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2014 r. i 2015 r. 68% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m² i od stopy wynajęcia. Wysokość czynszu jakiego może zażądać Grupa w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki danego kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu. W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2014 r. oraz 2015 r. odpowiednio 21% oraz 22% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców.

Znaczna większość umów wynajmu Grupy jest zawierana w euro i obejmuje klauzulę pełnej indeksacji czynszu w powiązaniu z EICP (europejski wskaźnik cen konsumpcyjnych). W przypadku zawarcia umowy najmu w innej walucie umowa taka jest przeważnie powiązana ze wskaźnikiem cen konsumpcyjnych w odpowiednim kraju tej waluty.

W pewnym zakresie na wyniki operacyjne Grupy wpływają jej przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, które w okresie 12 miesięcy zakończonym w dniu 31 grudnia 2014 r. oraz w dniu 31 grudnia 2015 r., wynosiły odpowiednio 12% i 11% łącznych przychodów Grupy. Podaż nowych mieszkań na różnych rynkach, na których Grupa prowadzi działalność, oraz popyt na tych rynkach wpływają na ceny mieszkań. Popyt na mieszkania jest także zależny od wahań stóp procentowych, dostępności kredytów i generalnie rynku hipotecznego. Przykładowo przychody Grupy z nieruchomości mieszkaniowych spadały

równomiernie przez ostatnie kilka lat ze względu na spowolnienie sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w połączeniu ze wzrostem upustów, jakich trzeba było udzielać kupującym mieszkania Grupy w celu wsparcia sprzedaży.

Wycena nieruchomości

Wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od zmian cen na rynkach nieruchomości. Grupa aktualizuje wartość swoich nieruchomości co najmniej dwa razy do roku. Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się następnie jako zysk lub stratę z aktualizacji wartości aktywów w rachunku zysków i strat.

Na wycenę nieruchomości Grupy mają wpływ trzy zasadnicze czynniki: (i) przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, (ii) oczekiwane stawki czynszu oraz (iii) stopy kapitalizacji wynikające z rynkowych stóp procentowych i premii za ryzyko mających zastosowanie do działalności Grupy.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżących przychodów z wynajmu brutto za metr kwadratowy, stopy powierzchni niewynajętej, łącznej wielkości Portfela Nieruchomości Grupy, kosztów utrzymania i kosztów administracyjnych oraz kosztów działalności operacyjnej. Oczekiwane wartości najmu są przeważnie określane na podstawie oczekiwanego rozwoju wskaźników makroekonomicznych, takich jak wzrost PKB, dochód do dyspozycji itp., a także warunków mikro-, takie jak nowe nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie, konkurencja itp. Na stopy kapitalizacji mają wpływ obowiązujące stopy procentowe i wysokość premii za ryzyko. W przypadku braku innych zmian, gdy rosną stopy kapitalizacji, spada wartość rynkowa, i vice versa. Niewielkie zmiany jednego lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczący wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy i wyniki jej działalności.

Ponadto wycena gruntów Grupy przeznaczonych pod zabudowę zależy również od praw budowlanych oraz przewidywanego harmonogramu inwestycji. Wartość banku ziemi, który wyceniany jest przy wykorzystaniu metody porównawczej, ustalana jest przez odniesienie do cen rynkowych stosowanych w transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości.

Grupa rozpoznała zysk z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w wysokości 26.222 EUR i stratę w wysokości 194.404 EUR w, odpowiednio, okresie 12 miesięcy zakończonym w dniu 31 grudnia 2015 r. i w dniu 31 grudnia 2014 r.

Wpływ zmian stopy procentowej

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą EURIBOR. Obligacje wyemitowane przez Spółkę są wyrażone w złotych i oprocentowane w powiązaniu ze stopą WIBOR. Na dzień 31 grudnia 2015 r. szacunkowo 58% wartości kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi. Wzrosty stóp procentowych zazwyczaj zwiększają koszty finansowania ponoszone przez Grupę. Np. wzrost stopy procentowej o 50 punktów bazowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. zwiększyłby koszty z tytułu odsetek Grupy za okres 12 miesięcy zakończony w dniu 31 grudnia 2015 r. o około 1.115 EUR. Ponadto, w otoczeniu ekonomicznym o wystarczającym dostępie do finansowania, popyt na nieruchomości inwestycyjne zazwyczaj wzrasta, gdy stopy są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego Portfela Nieruchomości Grupy. Z drugiej strony wzrost stóp procentowych zazwyczaj ma niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do konieczności ujęcia straty z tytułu aktualizacji wartości lub utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych, co z kolei może mieć niekorzystny wpływ na dochody Grupy.

W przeszłości stopy EURIBOR wykazywały znaczne wahania, zmieniając się z 1,343% na dzień 2 stycznia 2012 r. poprzez 0,188% na dzień 2 stycznia 2013 r. do 0,280% na dzień 3 stycznia 2014 r. 0,076% na dzień 2 stycznia 2015 r. oraz -0,1320% na dzień 4 stycznia 2016 r. (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).

Wpływ zmian kursów walut obcych

Za okresy 12 miesięcy zakończone w dniu 31 grudnia 2014 r. i 31 grudnia 2015 r. znakomita większość przychodów i kosztów Grupy była wyrażona w euro. Jednakże kursy wymiany w stosunku do euro walut krajowych w krajach, w których Grupa prowadzi działalność stanowią istotny czynnik, ponieważ uzyskiwane kredyty mogą być denominowane albo w euro albo w walutach krajowych.

Grupa prezentuje swoje skonsolidowane sprawozdania finansowe w euro, prowadzi jednak działalność w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii, na Słowacji i w innych krajach. Grupa uzyskuje większość swoich przychodów z czynszu denominowanego w euro, lecz otrzymuje część swoich przychodów (włącznie z przychodami ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych) i ponosi większość swoich kosztów (włącznie ze znaczącą większością kosztów sprzedaży i kosztów administracyjnych) w walutach krajowych, a w szczególności w polskich złotych, bułgarskich lewach, czeskich koronach, chorwackich kunach, węgierskich forintach, rumuńskich lejach i serbskich dinarach. W szczególności znacząca część kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę obejmuje: (i) oprocentowanie obligacji wyemitowanych przez Grupę w polskich złotych oraz (ii) oprocentowanie kredytu zaciągniętego przez Grupę w węgierskich forintach. Kursy wymiany walut krajowych względem euro były przedmiotem wahań w przeszłości.

Obciążenie wyniku finansowego podatkiem dochodowym (bieżącym i odroczonym) w systemach prawnych, w których Grupa prowadzi działalność, wyrażone jest w walutach krajowych. W związku z tym obciążenie podatkowe było i może w przyszłości podlegać poważnym zmianom w związku z wahaniami kursów walut.

Odpowiednio, zmiany kursów walut mają istotne znaczenie dla działalności i wyników finansowych Grupy.

Dostępność finansowania

Na rynkach CEE i SEE spółki deweloperskie, w tym Spółki Zależne, zazwyczaj finansują inwestycje dotyczące nieruchomości kredytami bankowymi, pożyczkami od swoich spółek holdingowych albo emisją papierów dłużnych. Dostępność i koszty uzyskania finansowania mają istotne znaczenie przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych Grupy i tym samym dla jej perspektyw rozwojowych, a także dla jej możliwości spłaty aktualnego zadłużenia. Ponadto dostępność i koszt finansowania mogą mieć wpływ na dynamikę sprzedaży i zysk netto Grupy.

W przeszłości głównym źródłem finansowania podstawowej działalności Grupy, poza środkami pozyskanymi ze sprzedaży aktywów, były kredyty bankowe i środki pochodzące z emisji obligacji.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 r. wartość umów kredytowych związanych z projektem mieszkaniowym Felicity o pozostającym do spłaty zadłużeniu w wysokości 104.700 zł (25.600 EUR) przekroczyła wartość godziwą projektu będącego zabezpieczeniem kredytów. W marcu 2015 r. spółka zależna GTC będąca właścicielem projektu Felicity przekazała prawa do projektu spółce zależnej Grupy Unicredit. W konsekwencji bank zwolnił spółkę zależną GTC z wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z umowy kredytowej.

W dniu 29 maja 2015 r. Grupa podpisała z Kazimierz Office Center Sp. z o.o., która jest spółką zależną funduszu zarządzanego przez GLL Real Estate Partners umowę sprzedaży budynku biurowego Centrum Biurowego Kazimierz w Krakowie. Na podstawie umowy cena netto za prawo własności nieruchomości, wraz z innymi prawami i majątkiem ruchomym, wynosi 170.100 zł (41.600 EUR).

W czerwcu 2015 r., Grupa spłaciła w całości kredyt od OTP i MKB (Galleria Varna) w wysokości 74.200 zł (17.700 EUR). W tym samym czasie, OTP udzielił Spółce nowego kredytu w wysokości 52.800 zł (12.600 EUR).

W dniu 26 czerwca 2015 r. Spółka i EBOiR podpisały umowę restrukturyzacji kredytu udzielonego Mars Commercial Center SRL (Galleria Piatra Neamt) i Mercury Commercial Center SRL (Galleria Arad) w Rumunii. Poza tym w czerwcu 2015 r., Spółka i EBOiR uzgodniły restrukturyzację kredytu udzielonego dla Galleria Stara Zagora AD, właściciela centrum handlowego Galleria Stara Zagora w Bułgarii. W dniu 3 lipca 2015 r. Spółka i EBOiR podpisały umowę restrukturyzacji kredytu udzielonego spółce Galleria Stara Zagora AD

W czerwcu 2015 r., Grupa spłaciła w całości kredyt od EBOiR i Raiffeisen Bank Austria (Avenue Mall Osijek) w wysokości 66.300 zł (15.800 EUR).

W drugim kwartale 2015 r. Grupa nabyła pozostałe 35% udziałów w Galeria Ikonov GmbH (właściciel Galeria Varna) i pozostałe 20% udziałów w GTC Nekretnine Istok d o.o. (właściciel Avenue Mall Osijek). W rezultacie kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej spadł o 150.200 zł (35.800 EUR).

W kwietniu 2015 r., w wyniku likwidacji jednej ze spółek współzależnych, wartość inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych spadła o 281.000 zł (67.000 EUR) oraz spadła wartość zobowiązań długoterminowych o 264.200 zł (63.000 EUR).

W lipcu 2015 r. Grupa sprzedała akcje GTC Nekretnine Istok d o.o. (centrum handlowe Aveue Mall Osijek) za 5.500 zł (1.300 EUR).

W lipcu 2015 r. Grupa sprzedała akcje Galeria Varna AD (centrum handlowe Galleria Varna) za 23.100 zł (5.500 EUR)

W lipcu 2015 r. Grupa rozpoczęła budowę centrum handlowego Galeria Północna w Warszawie.

W lipcu 2015 r. Grupa rozpoczęła ukończyła budowę pierwszego budynku nowego kompleksu biurowego w Belgradzie – Fortyone Bardzo dobry poziom najmu oraz rosnące zainteresowanie ze strony najemców pozwoliło GTC na podjęcie decyzji o realizacji drugiego etapu inwestycji. Druga faza projektu jest obecnie w trakcie budowy i zostanie ukończona w trzecim kwartale 2016 r.

W sierpniu 2015 r. Grupa zawarła umowę kredytową z Bank Polska Kasa Opieki S.A., dotyczącą finansowania i refinansowania całkowitych kosztów całego projektu inwestycyjnego dotyczącego budowy Galerii Północnej. Na podstawie umowy został udzielony kredyt budowlany do wysokości 116.000 EUR oraz kredyt inwestycyjny do wysokości 150.000 EUR lub 175.000 EUR, po spełnieniu się warunku zawieszającego określonego w Umowie.

We wrześniu 2015 r. Grupa rozpoczęła budowę drugiej fazy University Business Park zlokalizowanego w kompleksie biurowym w Łodzi.

W dniu 21 października 2015 r. zostało zarejestrowane zwiększenie kapitału przez Sąd Rejonowy w Warszawie. Spółka dokonała podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 35,131,028.80 zł (nie w tysiącach) do kwoty 46,021,647.80 zł (nie w tysiącach) poprzez emisję 108,906,190 akcji zwykłych na okaziciela serii K Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda. W dniu 26 października 2015 roku, środki z emisji akcji na łączną kwotę 595.700 zł (140.102 EUR zostały otrzymane przez Spółkę.

W listopadzie 2015 r., Grupa nabyła biurowiec Duna Tower w Budapeszcie, na Węgrzech, całkowity koszt transakcji wyniósł 222.081 zł (53.080 EUR). Duna Tower znajduje się w 13 dzielnicy Budapesztu i jest wynajmowana przez międzynarodowych najemców. GTC zamierza kontynuować działalność leasingową poprzez modernizację nieruchomości i poprawę jej wykorzystania.

W grudniu 2015 r., Grupa nabyła pozostałe 41,1% w BCG (właściciel firmy, która jest właścicielem budynku biurowego City Gate w Bukareszcie) za łączną kwotę 77.167 zł (18.108 EUR). Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej wzrósł o 23.000 zł (5.400 EUR)

Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2015.

Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 5.4.1. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2015 r. i 2014 r.

Aktywa

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 459.390 zł i wyniosła 3.747.460 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. w porównaniu do 3.288.070 zł na dzień 31 grudnia 2014 r. Wzrost ten był spowodowany głównie wzrostem aktywów trwałych o 333.956 zł i wzrostem wartości aktywów obrotowych o 125.434 zł.

Wartość aktywów trwałych wzrosła o 333.956 zł i wyniosła 3.423.797 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. w porównaniu do 3.089.841 zł na dzień 31 grudnia 2014 r. Wzrost ten był spowodowany głównie wzrostem wartości pożyczek udzielonych jednostkom powiązanych o 521.713 zł, co zostało częściowo skompensowane spadkiem wartości udziałów lub akcji w jednostkach podporządkowanych o 187.025 zł.

Wartość aktywów obrotowych wzrosła o 125.434 zł i wyniosła 323.663 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. w porównaniu do 198.229 zł na dzień 31 grudnia 2014 r. Wzrost ten był spowodowany głównie wzrostem wartości środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych o 126.554 zł, co zostało częściowo skompensowane spadkiem wartości krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 1.024 zł.

Pasywa

Wartość pasywów ogółem wzrosła o 459.390 zł i wyniosła 3.747.460 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. w porównaniu do 3.288.070 zł na dzień 31 grudnia 2014 r. Wzrost ten był spowodowany wzrostem wartości kapitałów własnych o 768.909 zł, co zostało częściowo skompensowane spadkiem wartości zobowiązań i rezerw na zobowiązania o 309.519 zł.

Kapitał własny

Kapitał własny wzrósł o 768.909 zł i wyniósł 2.712.932 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. w porównaniu do 1.944.023 zł na dzień 31 grudnia 2014 r., głównie w wyniku wzrostu kapitału zapasowego o 574.312 zł i wzrostu kapitału zakładowego o 10.891 zł, co zostało częściowo skompensowane spadkiem wartości kapitału z aktualizacji wyceny o 121.551 zł.

Punkt 5.5. Rachunek zysków i strat

Punkt 5.5.1. Porównanie wyników finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. z tym samym okresem roku 2014.

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów spadły o 953 zł do 13.105 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. wobec 14.058 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r., głównie w wyniku spadku przychodów z zarządzania nieruchomościami. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług od jednostek powiązanych stanowiły 96% całkowitych przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług.

Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów

Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów spadły o 2.604 zł i wyniosły 3.013 zł. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. wobec 5.617 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r.

Zysk brutto na sprzedaży

Zysk brutto na sprzedaży wzrósł o 1.651 zł i wyniósł 10.092 zł. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. wobec 8.441 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r.

Strata na działalności operacyjnej

Strata na działalności operacyjnej wyniosła 14.189 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. wobec 8.825 zł straty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r., głównie w wyniku wzrostu kosztu ogólnego zarządu o 4.002 zł.

Przychody finansowe

Przychody finansowe wzrosły o 64.894 zł i wyniosły 252.657 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. wobec 187.763 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r. głównie w wyniku rozpoznania przychodów z tytułu rozwiązania rezerw gwarancyjnych w wysokości 67.779 zł, co zostało częściowo skompensowane spadkiem odsetek od jednostek powiązanych z tytułu udzielonych pożyczek o 7.964 zł.

Koszty finansowe

Koszty finansowe spadły o 96.889 zł i wyniosły 38.003 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. wobec 134.892 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r. Przyczyną spadku był brak zawiązania rezerwy na gwarancje kredytów bankowych w 2015 roku oraz niższe o 10.992 koszty odsetek.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wyniósł 10.771 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. wobec 36.232 zł podatku dochodowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r.

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

Udział w zyskach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności wyniósł 94.021 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r. wobec 864.205 zł udziały w stratach netto jednostek podporządkowanych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r.

Zysk (strata) netto

Zysk netto wyniósł 305.257 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. wobec 856.391 zł straty netto za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r., Zysk wynikał z udziału w zyskach netto jednostek podporządkowanych w wysokości 94.021 zł i wzrostu zysku na działalności gospodarczej o 156.419 zł.

Punkt 5.6. Rachunek przepływów pieniężnych

Punkt 5.6.1. Analiza przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej były ujemne i wyniosły 5.408 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. w porównaniu do ujemnych 7.636 zł przepływów netto z działalności operacyjnej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r.

Przepływy środków pieniężnych netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 466.683 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r. w porównaniu do 44.526 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r. Zmiana ta wynika głównie z rozpoznania wydatków na nabycie aktywów finansowych w jednostkach powiązanych w wysokości 375.034 zł.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 599.717 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. w porównaniu do 145.383 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r. Na przepływy pieniężne z działalności finansowej składały się głównie wpływy netto z emisji akcji w wysokości 585.203 zł, wpływy z tytułu kredytów i pożyczek w wysokości 52.383 zł oraz wydatki z tytułu odsetek w wysokości 31.337 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia 2015 r. wyniosły 319.537 zł w porównaniu do 192.983 zł na dzień 31 grudnia 2014 r.

Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa, której Spółka jest podmiotem dominującym, posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 722.205 zł. W trzecim kwartale 2015 r. Spółka podniosła kapitał poprzez emisję akcji. Wpływy z emisji wyniosły 595.717 zł. Grupa stara się efektywnie zarządzać wszystkimi swoimi zobowiązaniami i obecnie sprawdza swoje plany finansowania związane z: (i) budową i nabyciem nieruchomości komercyjnych, (ii) obsługą długu istniejącego portfela aktywów oraz (ii) wydatkami inwestycyjnymi. Takie finansowanie opiera się o dostępną gotówkę, zysk operacyjny, sprzedaż aktywów i refinansowanie.

Na dzień 31 grudnia 2015 r., zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 3.438.897 zł, w porównaniu do 4.026.509 zł na dzień 31 grudnia 2014 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosiło 3.149.726 zł, w porównaniu do 3.930.655 zł na dzień 31 grudnia 2014 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro. Obligacje korporacyjne, są denominowane w złotych.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy wyniósł 39,4% na dzień 31 grudnia 2015 r., w porównaniu do 54% na dzień 31 grudnia 2014 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 50%.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. 58% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują swapy procentowe i collar.

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

W dniu 30 września 2015 r. spółka wyemitowała 108,906,190 akcji zwykłych na okaziciela serii K po cenie 5,47 zł za akcję. Wpływy netto z emisji wyniosły 585.296 zł (137,621 EUR).

Wpływy netto z emisji akcji wyniosły 585.296 zł (pomniejszone o koszty oferty w wysokości 10.420 zł) Grupa przeznaczyła wpływy z emisji akcji na sfinansowanie nabycia budynku Duna Tower w wysokości 222.081 zł (53.080 EUR) (zawiera koszty transakcji), nabycia pozostałych 41,1% udziałów City Gate w wysokości 77.167 zł (18.108 EUR), , nabycia budynku Pixel w wysokości 143.217 zł (32.000 EUR) w 2016 r. oraz finansowanie inwestycji w centrum handlowe Ada Mall i projekt University Business Park w wysokości 31.816 zł (7.466 EUR). Pozostałe wpływy będą wykorzystane na finansowanie zakupu projektów generujących przychody oraz realizację wybranych projektów deweloperskich, jak wskazano w prospekcie emisyjnym opublikowanych w dniu 7 września 2015 r.

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

Spółka w ramach Grupy Kapitałowej udziela pożyczek swoim jednostkom zależnym i stowarzyszonym 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 2015 na poziomie 3 miesięcznego WIBOR + 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 2015 r. pożyczki udzielone przez Spółkę nie były zabezpieczone na majątku jednostek zależnych.

Tabela poniżej przedstawia wartość udzielonych pożyczek długoterminowych odpowiednio w roku 2015 i 2014.

STRUKTURA WALUTOWA	2015	2014 r
a) w walucie polskiej	664 695	502 607
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	1 968 795	1 609 169
b1. jednostka/waluta tys. / USD	6 385	20 786
tys. zł	24 907	72 902
b2. jednostka/waluta tys./EUR	456 151	360 432
tys. zł	1 943 888	1 536 267
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	2 633 490	2 111 776

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	
	31.12.2015	31.12.2014
Udzielone gwarancje i poręczenia na rzecz, w tym:		
Jednostkom zależnym objętym konsolidacją	313.562	636.462
Jednostkom stowarzyszonym objętym konsolidacją	-	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
w tym sprawy sądowe:	-	-
Razem	313.562	636.462

Zmiana kwoty zobowiązań pozabilansowych wynika z wygaśnięcia części gwarancji, a także spłat zobowiązań oraz zawartych umów kredytowych opisanych poniżej.

W szczególności w 2015 roku Spółka przejęła kredyt bankowy dotyczący projektu Galeria Varna oraz przystąpiła do umów kredytowych jako współkredytobiorca w odniesieniu do projektów Stara Zagora, Arad oraz Piatra, dla których wcześniej była gwarantem. Spadek wartości udzielonych gwarancji był również spowodowany wygaśnięciem zobowiązania dla projektu Osijek w Chorwacji. Dodatkowo Spółka została gwarantem przy nowych umowach kredytowych dla projektów Galeria Północna oraz Demo Invest.

W związku z wyżej opisanymi zdarzeniami obniżono wysokość poręczeń.

Punkt 9. Zobowiązania pozabilansowe

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

Rodzaj zobowiązania	Wartość na dzień	
	31.12.2015	31.12.2014
Udzielone gwarancje i poręczenia na rzecz, w tym:		
Jednostkom zależnym objętym konsolidacją	313.562	636.462
Jednostkom stowarzyszonym objętym konsolidacją	-	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
w tym sprawy sądowe:	-	-
Razem	313.562	636.462

Zmiana kwoty zobowiązań pozabilansowych wynika z wygaśnięcia części gwarancji, a także spłat zobowiązań oraz zawartych umów kredytowych opisanych poniżej.

W szczególności w 2015 roku Spółka przejęła kredyt bankowy dotyczący projektu Galeria Varna oraz przystąpiła do umów kredytowych jako współkredytobiorca w odniesieniu do projektów Stara Zagora, Arad oraz Piatra, dla których wcześniej była gwarantem. Spadek wartości udzielonych gwarancji był również spowodowany wygaśnięciem zobowiązania dla projektu Osijek w Chorwacji. Dodatkowo Spółka została gwarantem przy nowych umowach kredytowych dla projektów Galeria Północna oraz Demo Invest.

W związku z wyżej opisanymi zdarzeniami obniżono wysokość poręczeń.

Punkt 10. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe 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.

Punkt 11. Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi

Punkt 11.1 Polityka wynagrodzeń

Pracownikom Spółki przysługują następujące składniki wynagrodzeń: wynagrodzenie zasadnicze, premie za szczególne osiągnięcia oraz płatności za prawa do akcji fantomowych w ramach udziału w programie akcji fantomowych.

Punkt 11.2. System motywacyjny

Spółka posiada system motywacyjny, który składa się z premii za spełnienie określonych celów lub celów określonych przez Zarząd lub Radę Nadzorczą (jeżeli takie się zdarzą) lub realizację szczególnych osiągnięć. Kluczowa kadra kierownicza jest również motywowana poprzez możliwość uczestnictwa w programie akcji fantomowych, zgodnie z którym, raz w roku, pracownik jest uprawniony do pewnej liczby akcji fantomowych.

Punkt 11.3. Polityka szkoleniowa

Spółka oferuje pracownikom różnorodne formy podnoszenia kwalifikacji zawodowych. Kluczowe strategiczne szkolenia i warsztaty są prowadzone przez zewnętrzne spółki. Zakres takich szkoleń a koncentruje się głównie na wiedzy rynkowej i produktowej, marketingu, procesach i aplikacjach IT, zarządzaniu aktywami, wiedzy prawnej, podatkowej i księgowej. Spółka

uważa, że takie szkolenia zwiększają zaangażowanie pracownika w wykonywanych zadaniach biznesowych, poprawiając jego umiejętności i utrzymują wysoką jakość obsługi klienta.

Punkt 11.4. Świadczenia na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Zasady wynagradzania członków Zarządu

Zgodnie z zasadami polityki wynagrodzeń członków Zarządu Spółki, która sporządzona została przez Radę Nadzorczą, członkowie Zarządu Spółki są uprawnieni do: wynagrodzenia zasadniczego w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółki dla każdego członka Zarządu, zmiennych składników wynagrodzenia, które są zależne od spełnienia określonych celów i osiągnięć, wypłaty odprawy z tytułu rozwiązania stosunku pracy oraz uczestnictwa w programie akcji fantomowych, zgodnie z którym co roku pewna ilość akcji fantomowych przysługuje członkowi Zarządu.

Kontrakty menedżerskie członków Zarządu określają wypłaty odpraw na skutek zwolnienia ich z zajmowanego stanowiska bez istotnej przyczyny. Taka wypłata jest objęta 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia i odszkodowaniem zgodnie z polskim prawem. Umowy z członkami Zarządu Spółki zawierają przepisy dotyczące wypłaty odprawy w wyniku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez istotnej przyczyny.

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej

Członkowie rady nadzorczej są uprawnieni do ustalonego przez walne zgromadzenie miesięcznego stałego wynagrodzenia.

Punkt 11.5. Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi

Spółka zawarła umowy z dwoma członkami Zarządu, przewidujące wynagrodzenie podstawowe, premię za osiągnięcia, udział w programie akcji fantomowych, opcje wypłaty odprawy w wyniku ich rezygnacji lub zwolnienia. Ponadto umowy zawierają klauzulę o zakazie konkurencji oraz klauzulę poufności.

Punkt 11.6. Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów

Polityka wynagrodzeń jest spójna z celami stawianymi przez akcjonariuszy, które obejmują osiągnięcie długoterminowego wzrostu wartości. Ponadto ma na celu zapewnienie stabilności w zarządzaniu Spółką oraz prowadzenie polityki tak by przyciągnąć i zatrzymać wysoko wykwalifikowanych pracowników w krajach działalności Grupy. Cele te gwarantują programy motywacyjne i system zatrzymywania pracowników zapewniających osiągnięcie w długim horyzoncie czasowym jak najlepszych, stabilnych wyników finansowych, wspieranie prawidłowego i skutecznego zarządzania ryzykiem, wspieranie realizacji strategii działalności oraz ograniczanie konfliktu interesów.

Punkt 11.7. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej

Zarząd

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie obecnych i byłych członków Zarządu na dzień 31 grudnia 2015 r. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie stałe¹ (EUR) (nie w tysiącach)	Wynagrodzenie zmiennie¹ (EUR) (nie w tysiącach)	Liczba przyznanych akcji fantomowych (nie w tys.)
Thomas Kurzmann	1 styczeń - 31 grudzień 2015 r.	328.669	56.700	512.000
Erez Boniel	1 styczeń - 31 grudzień 2015 r.	323.430	15.900	0
Yovav Carmi	1 styczeń - 28 sierpień 2015 r.	0	191.442	0
Mariusz Kozłowski	1 styczeń - 23 kwiecień 2015 r.	79.098	78.000	0
Piotr Kroenke	1 styczeń - 23 kwiecień 2015 r.	83.260	0	0
Jacek Wachowicz	1 styczeń - 28 sierpień 2015 r.	162.249	0	0
Witold Zatoński	1 styczeń - 21 lipiec 2015 r.	149.510	63.000	0

¹Wynagrodzenie (oraz opłaty dla jednostek, w których dysponent jest kluczowym członkiem kadry) składa się z wynagrodzenia podstawowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 i premii wypłaconej za obecny i poprzedni rok ponad program akcji fantomowych Grupy nabytych w 2015 r., zgodnie z opisem w Punkt 11.9. Program motywacyjny. Żadne akcje fantomowe nie były nabyte w trakcie 2015 r.

W dniu 23 kwietnia 2015 r. tj. z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członków zarządu, zgodnie z art. 369 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych wygasły mandaty Członków Zarządu Spółki: Piotra Kroenke oraz Mariusza Kozłowskiego.

W dniu 21 lipca 2015 r. Witold Zatoński złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu GTC SA.

W dniu 28 sierpnia 2015 r. pan Jacek Wachowicz oraz pan Yovav Carmi objęli nowe stanowiska w ramach grupy GTC. W tym samym czasie pan Jacek Wachowicz oraz pan Yovav Carmi złożyli rezygnację z funkcji Członków Zarządu GTC SA., pozostając członkami kadry zarządzającej w GTC.

Rada Nadzorcza

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie obecnych i byłych członków Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2015 r. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie ¹ (EUR) (nie w tysiącach)	Liczba przyznanych akcji fantomowych (nie w tys.)
Alexander Hesse	1 styczeń - 31 grudzień 2015 r.	0	0
Philippe Couturier	1 styczeń - 31 grudzień 2015 r.	0	0
Michael Damnitz	1 styczeń - 13 lipiec 2015 r.	0	0
Jan Düdden	1 styczeń - 31 grudzień 2015 r.	0	0
Krzysztof Gerula	1 styczeń - 10 czerwca 2015 r.	10.176	0
Mariusz Grendowicz	1 styczeń - 31 grudzień 2015 r.	22.896	0
Klaus Helmrich	13 lipiec - 31 grudzień 2015 r.	0	0
Jarosław Karasiński	1 styczeń - 31 grudzień 2015 r.	22.896	0
Tomasz Mazurczak	1 styczeń - 10 czerwca 2015 r.	10.176	0
Marcin Murawski	1 styczeń - 31 grudzień 2015 r.	22.896	0
Katharina Schade	1 styczeń - 31 grudzień 2015 r.	0	0
Dariusz Stolarczyk	1 styczeń - 10 czerwca 2015 r.	0	0

¹Wynagrodzenie (oraz opłaty dla jednostek, w których dysponent jest kluczowym członkiem kadry) składa się z wynagrodzenia podstawowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 i premii wypłaconej za obecny i poprzedni rok ponad program akcji fantomowych Grupy nabytych w 2015 r., zgodnie z opisem w Punkt 11.9. Program motywacyjny. Żadne akcje fantomowe nie były nabyte w trakcie 2015 r.

W czerwcu 2015 r. AVIVA OFE AVIVA BZ WBK zmniejszył udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce do 7.15%. W następstwie zmniejszenia udziału, zgodnie z art. 7 ust. 7.1.5 Statutu Spółki, mandat pana Tomasza Mazurczaka pełniącego funkcję członka rady nadzorczej w spółce GTC automatycznie wygasł z dniem 10 czerwca 2015 r.

W czerwcu 2015 r. 2015 ING OFE zmniejszył udział w ogólnej liczbie głosów w Spółce do 0%. W następstwie zmniejszenia udziału, zgodnie z art. 7 ust. 7.1.5 Statutu Spółki, mandaty pana Dariusza Stolarczyka oraz pana Krzysztofa Geruli pełniących funkcję członków rady nadzorczej w spółce GTC automatycznie wygasły z dniem 10 czerwca 2015 r.

w dniu 13 czerwca 2015 r., spółka LSREF III GTC Investments B.V. odwołała pana Michael Damnitz z funkcji członka rady nadzorczej w spółce GTC i powołała pana Klaus Helmrich do składu rady nadzorczej Spółki.

Punkt 11.8. 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). Akcji fantomowych nie są papierami zamiennymi lub wymiennymi na akcje Spółki, w szczególności, nie są opcjami na takie akcje. Akcji fantomowych są jedynie kalkulacją wynagrodzenia zmiennego osób uprawnionych, które zależy od przyszłej ceny rynkowej akcji na rynku regulowanym.

Akcje fantomowe (zaprezentowane w tabeli poniżej) zostały ujęte przy założeniu, że zostaną rozliczone w środkach pieniężnych

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
8,22	-	724.100	724.100
7,09	5.171.200	512.000	5.683.200
Razem	5.171.200	1.236.100	6.407.300

Przychody/(koszty) rozpoznane w poszczególnych okresach przedstawiono poniżej:

	2015	2014
Przychody/(koszty) z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(3.611)	10.622

Na dzień 31 grudnia 2015 r. przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Termin wykonania	Cena wykonania (in PLN)	Liczba akcji fantomowych
30/06/2016	8,22	724.100
31/05/2018	7,09	1.536.000
30/06/2019	7,09	4.147.200
Razem		6.407.300

Punkt 11.8.1. System kontroli programu motywacyjnego

Każde przyznanie praw do akcji fantomowych dla członków Zarządu w ramach programu akcji fantomowych oraz ustalenie ich warunków jest sprawdzane i zatwierdzone przez komitet ds. Wynagrodzeń i Radę Nadzorczą. Wynagrodzenie dla kluczowej kadry kierowniczej Spółki ustalone są przez Zarząd.

Punkt 12. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Akcje posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 17 marca 2016 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu okresowego za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2015 r.) w dniu 13 listopada 2015 r.

Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków naszej Zarządu na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień 17 marca 2016 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 13 listopada 2015 r. (nie w tys.)
Thomas Kurzmann	0	0	Bez zmian
Erez Boniel	143.500	14.350	Bez zmian
Razem	143.500	14.350	

Akcje fantomowe posiadane przez członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 31 grudnia 2015 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od dnia 30 września 2015 r. Sposób rozliczenia akcji fantomowych przyznanych członkom Zarządu ustalonych przez Radę Nadzorczą.

Członek Zarządu	Saldo na dzień 31 grudnia 2015 r.	Zmiana od dnia 30 września 2015 r.
Thomas Kurzmann	512.000	Bez zmian
Erez Boniel	0	Bez zmian

Akcje posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 17 marca 2016 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu okresowego za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2015 r.) w dniu 13 listopada 2015 r. Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków naszej Rady Nadzorczej na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Członek Rady Nadzorczej	Liczba akcji na dzień 17 marca 2016 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 13 listopada 2015 r. (nie w tys.)
Alexander Hesse	0	0	Bez zmian
Philippe Couturier	0	0	Bez zmian
Michael Damnitz	0	0	Bez zmian
Jan Düdden	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	10.158	1.016	Bez zmian
Jarosław Karasiński	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Katharina Schade	0	0	Bez zmian
Razem	10.158	1.016	

Punkt 13. 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 jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2015 r. Nota 15 *Transakcje z Jednostkami Powiązanymi*.

Punkt 14. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych

W czerwcu 2015 r., Grupa spłaciła w całości kredyt od OTP i MKB (Galleria Varna) w kwocie 74.200 zł (17.700 EUR). W tym samym czasie, OTP Bank udzielił Spółce nowy kredyt w kwocie 52.800 zł (12.600 EUR).

Punkt 15. 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 (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości.

Punkt 16. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy

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

Punkt 17. Znaczące umowy podpisane w danym roku

Spółka nie podpisała żadnych znaczących umów w 2015 r., włączając umowy ubezpieczeniowe i umowy o współpracę.

Punkt 18. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

W marcu 2015 r. Spółka zawarła umowę z Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp. komandytowa (dawniej 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 zakończony 31 grudnia 2015 r. Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych przez EY oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2014 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2015 r.	31 grudnia 2014 r.
	PLN	PLN
Za audyt i przegląd sprawozdań finansowych	705	720
Usługi doradztwa podatkowego i inne usługi doradcze	40	138
Razem	745	858

Globe Trade Centre S.A.

Sprawozdanie w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego

za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 roku

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	4
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	5
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. 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. Ponadto w dniu 13 października 2015 r., Rada GPW podjęła uchwałę zatwierdzającą przyjęcia nowego zbioru zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”. Nowe zasady weszły w życie 1 stycznia 2016 roku.

Spółka przygotowała sprawozdanie w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r. zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW przyjętych uchwałą nr 19/1307/2012, które obowiązywały do 31 grudnia 2015 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 2015, 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: 1) podstawowe dokumenty korporacyjne, w szczególności statut i regulaminy organów spółki, 6) roczne sprawozdania z działalności rady nadzorczej, z uwzględnieniem pracy jej komitetów, wraz z przekazaną przez radę nadzorczą oceną systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki,

		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.
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 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 Spółki posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na dzień przekazania niniejszego Raportu. Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy, przy uwzględnieniu zmian w strukturze akcjonariatu wynikających z

- zawiadomienia otrzymanego w dniu 15 czerwca 2015 r. o obniżeniu udziału ogólnej liczby głosów w Spółce otrzymanego od Aviva OFE Aviva BZ WBK (patrz: raport bieżący nr 20/2015),
- zawiadomienia otrzymanego w dniu 16 czerwca 2015 r. o obniżeniu udziału ogólnej liczby głosów w Spółce otrzymanego od ING OFE (patrz: raport bieżący nr 21/2015),
- zawiadomienia otrzymanego w dniu 5 listopada 2015 r. o podwyższeniu udziału ogólnej liczby głosów w Spółce otrzymanego od OFE PZU „Złota jesień” (patrz: raport bieżący nr 44/2015),
- zawiadomienia otrzymanego w dniu 18 grudnia 2015 o podwyższeniu udziału ogólnej liczby głosów w Spółce otrzymanego od LSREF III GTC Investments B.V i Lone Star Real Estate Partners III L.P. (patrz: raport bieżący nr 49/2015).

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
LSREF III GTC Investments B.V. ¹	275.049.658	59,77%	275.049.658	59,77%
OFE PZU Złota Jesień	46.045.798	10,01%	46.045.798	10,01%
AVIVA OFE Aviva BZ WBK	32.922.901	7,15%	32.922.901	7,15%
Pozostali	106.198.121	23,07%	106.198.121	23,07%
Razem	460.216.478	100,00%	460.216.478	100,00%

¹ LSREF III GTC Investments B.V. jest spółką powiązaną z Lone Star Real Estate Partners III L.P.

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.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za bieżące zarządzanie Spółką oraz jej reprezentowanie wobec osób trzecich. Wszystkie kwestie związane z działalnością Spółki wchodzi 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 głosowania 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 dwóch członków. Skład zarządu uległ następującym zmianom w roku 2015:

- w dniu 23 kwietnia 2015 r. zgodnie z art. 369 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych wygasły mandaty Członków Zarządu Spółki: Piotra Kroenke oraz Mariusza Kozłowskiego (patrz: raport bieżący nr 14/2015);
- w dniu 21 lipca 2015 r. Witold Zatoński złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu GTC SA (patrz: raport bieżący nr 29/2015);
- w dniu 28 sierpnia 2015 r. pan Jacek Wachowicz oraz pan Yovav Carmi złożyli rezygnację z pełnienia funkcji Członków Zarządu GTC SA (patrz: raport bieżący nr 31/2015).

Skład zarządu

W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowiska, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków zarządu na dzień 31 grudnia 2015 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok wygaśnięcia kadencji
Thomas Kurzmann	Prezes zarządu	2014	2014	2017
Erez Boniel	Członek zarządu	1997	2015	2018

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 ośmiu członków. W 2015 r. skład rady nadzorczej następującym zmianom w roku 2015.;

- w dniu 10 czerwca 2015 r. mandaty pana Tomasza Mazurczaka, Dariusza Stolarczyka i Krzysztofa Geruli automatycznie wygasły na skutek sprzedaży akcji Spółki GTC SA przez AVIVA OFE AVIVA BZW BK i ING OFE (patrz: raporty bieżące nr 20/2015 i 21/2015);
- w dniu 13 czerwca 2015 r., spółka LSREF III GTC Investments B.V. odwołała pana Michael Damnitz i powołała pana Klaus Helmrich do składu rady nadzorczej Spółki (patrz: raport bieżący nr 28/2015)

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 2015 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok wygaśnięcia kadencji
Alexander Hesse	Przewodniczący Rady Nadzorczej	2013	2013	2016
Philippe Couturier	Członek Rady Nadzorczej	2013	2013	2016
Jan Düdden	Członek Rady Nadzorczej	2014	2014	2017
Klaus Helmrich	Członek Rady Nadzorczej	2015	2015	2018
Mariusz Grendowicz ¹	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2000	2013	2016
Jarosław Karasiński	Członek Rady Nadzorczej	2013	2013	2016
Marcin Murawski ¹	Członek Rady Nadzorczej	2013	2013	2016
Katharina Schade	Członek Rady Nadzorczej	2013	2013	2016

¹ spełnia kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW

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 kwietnia 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.

W rozumieniu statutu, punkt 7.4:

- 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 2015 r., w skład Komitetu ds. Audytu wchodził Marcin Murawski, Mariusz Grendowicz oraz Katharina Schade.

Rada nadzorcza powołała Komitet ds. Wynagrodzeń, który nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji, a odpowiada za przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawie wynagrodzeń członków Zarządu oraz zasad ustalania takich wynagrodzeń. Na dzień 31 grudnia 2015 r., w skład Komitetu ds. Wynagrodzeń wchodził Alexander Hesse, Marcin Murawski i Mariusz Grendowicz.

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:

Thomas Kurzmann, Prezes Zarządu

Erez Boniel, Członek Zarządu

niniejszym oświadcza, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy, sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 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 sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 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 2015 roku, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz normami zawodowymi.

Warszawa, 16 marca 2016 roku

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku (format SA-R) Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 5, obejmującego wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, pozycje pozabilansowe na dzień 31 grudnia 2015 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz noty objaśniające do bilansu, noty objaśniające do rachunku zysków i strat oraz dodatkowe noty objaśniające („załączone sprawozdanie finansowe”).

Format załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 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. 2014.133 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. 2013.330 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,

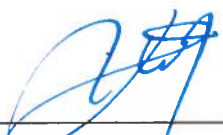
w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, czy sprawozdanie to nie zawiera istotnych nieprawidłowości. W szczególności, badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dokumentacji, z której wynikają kwoty i informacje zawarte w załączonym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę poprawności przyjętych i stosowanych przez Zarząd Spółki zasad rachunkowości i znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki, 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. 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 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 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.
5. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych.

w imieniu
Ernst & Young Audyt Polska spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident



Łukasz Jarzynka
biegły rewident
nr 11959

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
NIP 526-020-79-76

Partner



Mikołaj Rytel

Warszawa, dnia 16 marca 2016 roku

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO
00- 950 WARSZAWA PLAC POWSTAŃCÓW WARSZAWY 1
Raport roczny SA-R 2015

(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 01.01.2015 do 31.12.2015
oraz za poprzedni rok obrotowy obejmujący okres od 01.01.2014 do 31.12.2014

17 marca 2016
(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 Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
(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)
- × Opinię o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym (§ 91.1 ww. rozporządzenia)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	Rok 2015	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2014
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	13.105	14.058	3.132	3.356
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(14.189)	(8.825)	(3.391)	(2.107)
III. Zysk (strata) brutto	200.465	44.046	47.914	10.514
IV. Zysk (strata) netto	305.257	(856.391)	72.960	(204.426)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5.408)	(7.636)	(1.293)	(1.823)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(466.683)	(44.526)	(111.543)	(10.629)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	599.717	145.383	143.339	34.704
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	127.626	93.221	30.504	22.252
IX. Aktywa razem	3.747.460	3.288.070	879.376	771.431
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1.034.528	1.344.047	242.761	315.334
XI. Zobowiązania długoterminowe	673.974	809.265	158.154	189.866
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	124.828	8.223	29.292	1.929
XIII. Kapitał własny	2.712.932	1.944.023	636.614	456.097
XIV. Kapitał zakładowy	46.022	35.131	10.410	7.849
XV. Liczba akcji (w szt.)	460.216.478	349.822.797	460.216.478	349.822.797
XVI. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,82	(2,45)	0,19	(0,59)
XVII. Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,82	(2,45)	0,19	(0,59)
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	5,89	5,53	1,38	1,30
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	5,89	5,53	1,38	1,30
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.

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 niemieskalnych (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 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

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

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2015 wchodził:

Prezes Zarządu	Thomas Kurzmann
Członek Zarządu	Erez Boniel

Panom Piotrowi Kroenke oraz Mariuszowi Kozłowskiemu wygasły mandaty członków zarządu z dniem 23 kwietnia 2015 roku. Dnia 21 lipca 2015 roku z pełnienia funkcji członka zarządu Spółki zrezygnował Pan Witold Zatoński. Pan Jacek Wachowicz oraz Yovav Carmi zrezygnowali z pełnienia funkcji członka zarządu dnia 28 sierpnia 2015 roku.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2015 roku był następujący:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Alexander Hesse
Członek Rady Nadzorczej	Philippe Couturier
Członek Rady Nadzorczej	Klaus Helmrich
Członek Rady Nadzorczej	Jan Düdden
Członek Rady Nadzorczej	Mariusz Grendowicz
Członek Rady Nadzorczej	Jarosław Karasiński
Członek Rady Nadzorczej	Marcin Murawski
Członek Rady Nadzorczej	Katharine Schade

Dnia 13 lipca 2015 roku z pozycji członka Rady Nadzorczej odwołano Pana Michaela Damnitz a na jego miejsce powołano Pana Klause Helmrich. Mandaty Panów Tomasza Mazurczaka, Krzysztofa Geruli oraz Dariusza Stolarczyka wygasły z dniem 10 czerwca 2015 roku.

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 2015 roku nie miało miejsca połączenie Spółki z żadnym innym przedsiębiorstwem.

7. Założenie kontynuacji działalności

Polityki i działalność operacyjna Grupy mają na celu oparte na solidnych podstawach zarządzania ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności. Grupa spełnia wymogi dotyczące kapitału pracującego przez generowanie przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej poprzez przychody z najmu i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych. Dalsze szczegóły dotyczące ryzyka finansowego i procesów zarządzania kapitałem zostały opisane w notcie 1 dodatkowych not objaśniających.

Na dzień 31 grudnia 2015 kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o sumę zobowiązań, rezerw i rozliczeń międzyokresowych biernych krótkoterminowych) był dodatni i wyniósł 196,6 mln PLN.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych Spółki oraz poszczególnych spółek zależnych i uważa, że dostępne środki pieniężne, jak również spodziewane przepływy pieniężne będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Spółki i Grupy dla celów obrotowych, przez okres co najmniej kolejnych 12 miesięcy od daty bilansowej. W rezultacie sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty bilansowej.

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 z dnia 12 czerwca 2013 roku, Dz.U. 2013 poz. 330, z późniejszymi zmianami) 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. Porównywalność danych finansowych

W bieżącym roku Spółka nie dokonywała zmian zasad rachunkowości ani korekt błędów, w związku z powyższym dane ze sprawozdania finansowego za rok ubiegły są porównywalne z danymi ze sprawozdania za bieżący rok obrotowy.

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

Opinia podmiotu uprawnionego 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.

11. 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 2015 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 jednakże 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 2015 roku	31 grudnia 2014 roku
EUR	4,2615	4,2623
USD	3,9011	3,5072
GBP	5,7862	5,4648

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. Wyplacone 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) Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczony tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty, chyba że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek 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) Szacunki Zarządu Spółki

Sporządzenie sprawozdań finansowych wymaga od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach oraz w notach objaśniających do tych sprawozdań. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Szacunki te dotyczą między innymi utworzonych rezerw, rozliczeń międzyokresowych, przyjętych stawek amortyzacji, wyceny inwestycji długoterminowych (w tym inwestycji w nieruchomości).

r) Waluta funkcjonalna

Spółka wykorzystuje w szerokim zakresie euro i tym samym jest stroną licznych umów denominowanych w tej walucie. Zdaniem Zarządu Spółki, wykorzystywanie euro jako waluty funkcjonalnej w lepszy sposób odzwierciedla ekonomiczną treść zdarzeń i działalności Spółki. Ustawa o rachunkowości nie przewiduje jednak możliwości sporządzania sprawozdań finansowych w innej walucie niż złoty. Gdyby Spółka mogła sporządzić sprawozdania finansowe w swojej walucie funkcjonalnej, wykazane wyniki i kapitały własne mogłyby być inne.

12. 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 2015 roku – 4,2615 złotych / EURO
- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP ogłoszonego na 31 grudnia 2014 roku – 4,2623 złotych / EURO
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy roku 2015 według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakońzonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 roku – 4,1839 złotych / EURO
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy roku 2014 roku według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakońzonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku – 4,1893 złotych / EURO
- najwyższy średni kurs EURO obowiązujący w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku – wynosił – 4,3580 złotych / EURO
- najwyższy średni kurs EURO w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wynosił – 4,3138 złotych / EURO
- najniższy średni kurs EURO obowiązujący w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku – wynosił – 3,9822 złotych / EURO
- najniższy średni kurs EURO w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wynosił – 4,0998 złotych / EURO

13. Wybrane dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE	Rok 2015		Rok 2014	
Kurs Euro średni w okresie	4,1839		4,1893	
	Rok 2015		Rok 2014	
	tys. zł	tys. EURO	tys. zł	tys. EURO
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	13.105	3.132	14.058	3.356
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(14.189)	(3.391)	(8.825)	(2.107)
Zysk (strata) brutto	200.465	47.913	44.046	10.514
Zysk (strata) netto	305.257	72.960	(856.391)	(204.426)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5.408)	(1.293)	(7.636)	(1.823)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(466.683)	(111.543)	(44.526)	(10.629)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	599.717	143.339	145.383	34.704
Przepływy pieniężne netto	127.626	30.504	93.221	22.252
Zysk (strata) za rok na jedną akcję zwykłą	0,82	0,19	(2,45)	(0,59)
Rozwodniony zysk (strata) za rok na jedną akcję zwykłą	0,82	0,19	(2,45)	(0,59)

Wybrane Dane Finansowe cd.

WYBRANE DANE FINANSOWE	Rok 2015		Rok 2014	
Kurs Euro na koniec okresu	4,2615		4,2623	
	Rok 2015		Rok 2014	
	tys. zł	tys. EURO	tys. zł	tys. EURO
Aktywa	3.747.460	879.376	3.288.070	771.431
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1.034.528	242.761	1.344.047	315.334
Zobowiązania długoterminowe	673.974	158.154	809.265	189.866
Zobowiązania krótkoterminowe	124.828	29.292	8.223	1.929
Kapitał własny	2.712.932	636.614	1.944.023	456.097
Kapitał zakładowy	46.022	10.799	35.131	7.849
Liczba akcji	460.216.478	460.216.478	349.822.797	349.822.797
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję	5,89	1,38	5,53	1,30
Wartość księgowa na jedną akcję	5,89	1,38	5,53	1,30

14. Sprawozdania finansowe według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

Spółka prowadzi swoje księgi zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości z dnia 12 czerwca 2013 roku, Dz.U. 2013 poz. 330, 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.

BILANS	Nota	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
A k t y w a			
I. Aktywa trwałe		3 423 797	3 089 841
1. Wartości niematerialne i prawne	1	269	375
- wartość firmy		-	-
2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	800	1 426
3. Należności długoterminowe	3,8	-	-
3.1. Od jednostek powiązanych		-	-
3.2. Od pozostałych jednostek		-	-
4. Inwestycje długoterminowe	4,11	3 422 728	3 088 040
4.1. Nieruchomości		-	-
4.2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe		3 422 728	3 088 040
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		3 422 728	3 088 040
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności		789 238	976 263
- pożyczki dla jednostek powiązanych		2 633 490	2 111 777
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		323 663	198 229
1. Zapasy	6	-	-
2. Należności krótkoterminowe	7,8,11	4 094	4 190
2.1. Od jednostek powiązanych		3 212	3 839
2.2. Od pozostałych jednostek		882	351
3. Inwestycje krótkoterminowe		319 537	192 983
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9	319 537	192 983
a) w jednostkach powiązanych		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		319 537	192 983
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10	32	1 056
A k t y w a, r a z e m		3 747 460	3 288 070
PASYWA			
I. Kapitał własny		2 712 932	1 944 023
1. Kapitał zakładowy	12	46 022	35 131
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)		-	-
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)	13	-	-
4. Kapitał zapasowy	14	1 966 632	1 392 320
5. Kapitał z aktualizacji wyceny	15	90 166	211 717
6. Pozostałe kapitały rezerwowe	16	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych		304 855	1 161 246
8. Zysk (strata) netto		305 257	(856 391)
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		1 034 528	1 344 047
1. Rezerwy na zobowiązania	5,18	233 443	521 111
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		233 443	239 271
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-
a) długoterminowa		-	-
b) krótkoterminowa		-	-
1.3. Pozostałe rezerwy	23b	-	281 840
a) długoterminowe		-	67 131
b) krótkoterminowe		-	214 709
2. Zobowiązania długoterminowe	19	673 974	809 265
2.1. Wobec jednostek powiązanych		56 948	320 791
2.2. Wobec pozostałych jednostek		617 026	488 474
3. Zobowiązania krótkoterminowe	20	124 828	8 223
3.1. Wobec jednostek powiązanych		714	90
3.2. Wobec pozostałych jednostek		123 994	7 995
3.3. Fundusze specjalne		120	138
4. Rozliczenia międzyokresowe	21	2 283	5 448
4.1. Ujemna wartość firmy		-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		2 283	5 448
a) długoterminowe		-	-
b) krótkoterminowe		2 283	5 448
P a s y w a, r a z e m		3 747 460	3 288 070

Wartość księgowa		2 712 932	1 944 023
Liczba akcji		460 216 478	351 310 288
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	22	5,89	5,53
Rozwodniona liczba akcji		460 216 478	351 310 288
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	22	5,89	5,53

POZYCJE POZABILANSOWE	Nota	2015 rok bieżący	2014 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	313 562	636 462
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych		313 562	636 462
- udzielone gwarancje i poręczenia		313 562	636 462
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek		-	-
- udzielone gwarancje i poręczenia		-	-
3. Inne (z tytułu)		-	-
Pozycje pozabilansowe, razem		313 562	636 462

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	Nota	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym :	24	13 105	14 058
- od jednostek powiązanych		12 574	14 029
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów		13 105	14 058
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	25	-	-
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		3 013	5 617
- od jednostek powiązanych		-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	26	3 013	5 617
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)		10 092	8 441
IV. Koszty sprzedaży	26	1 463	571
V. Koszty ogólnego zarządu	26	20 818	16 816
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)		(12 189)	(8 946)
VII. Pozostałe przychody operacyjne		67	134
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		61	-
2. Dotacje		-	-
3. Inne przychody	27	6	134
VIII. Pozostałe koszty operacyjne		2 067	13
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		23	2
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
3. Inne koszty operacyjne	28	2 044	11
IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)		(14 189)	(8 825)
X. Przychody finansowe		252 657	187 763
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	29	-	-
- od jednostek powiązanych		-	-
2. Odsetki, w tym:	29	179 346	187 763
- od jednostek powiązanych		177 503	185 467
3. Zysk ze zbycia inwestycji	31	-	-
4. Aktualizacja wartości inwestycji		-	-
5. Inne	29	73 311	-
XI. Koszty finansowe		38 003	134 892
1. Odsetki, w tym:	30	36 267	47 259
- dla jednostek powiązanych		5 171	11 914
2. Strata ze zbycia inwestycji	31	-	-
3. Aktualizacja wartości inwestycji		-	-
4. Inne	30	1 736	87 633
XII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X-XI)		200 465	44 046
XIII. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIV.1. - XIV.2.)		-	-
1. Zyski nadzwyczajne	32	-	-
2. Straty nadzwyczajne	33	-	-
XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)		200 465	44 046
XV. Podatek dochodowy	34,5,18	(10 771)	36 232
a) część bieżąca		-	-
b) część odroczone		(10 771)	36 232
XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	18,35	-	-
XVII. Zysk (strata) netto		211 236	7 814
XVIII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	36	94 021	(864 205)
XIX. (Zyski) straty mniejszości		-	-
XX. Zysk (strata) netto(XIV-XV-XVI+/-XVIII)	37	305 257	(856 391)
Zysk (strata) netto za 12 miesięcy		305 257	(856 391)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		371 301 287	349 822 797
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	38	0,82	(2,45)
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		371 301 287	349 822 797
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	38	0,82	(2,45)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	1 944 023	2 566 311
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	1 944 023	2 566 311
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	35 131	31 937
1.1. Zmiany kapitału zakładowego	10 891	3 194
a) zwiększenie	10 891	3 194
- emisja akcji	10 891	3 194
b) zmniejszenie	-	-
- umorzenia akcji (udziałów)	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	46 022	35 131
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowego na początek okresu	-	-
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał zakładowy	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu	-	-
3. Akcje (udziały) własne na początek okresu	-	-
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	1 392 320	1 175 447
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	-	-
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
Kapitał zapasowy na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	1 392 320	1 175 447
a) zwiększenie	584 826	223 561
- emisja akcji powyżej wartości nominalnej	584 826	223 561
- inne	-	-
b) zmniejszenie	(10 514)	(6 688)
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-
- koszty emisji akcji	(10 514)	(6 688)
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	1 966 632	1 392 320
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	211 717	197 681
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	211 717	197 681
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	(121 551)	14 036
a) zwiększenie	-	21 442
- przeszacowanie inwestycji	-	21 442
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-
b) zmniejszenie	(121 551)	(7 406)
- różnice kursowe z przeliczenia	(118 235)	(7 406)
- przeszacowanie inwestycji	(3 316)	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	90 166	211 717
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
7. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	-	-
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 161 246	1 705 034
8.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 161 246	1 705 034
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	1 161 246	1 705 034
a) zwiększenie	-	-
- podział zysku z lat ubiegłych	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie	-	-
- przeniesienie części zysku na kapitał zapasowy	-	-
- inne	-	-
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 161 246	1 705 034
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	1 161 246	1 705 034
a) zwiększenia	-	-
- podział zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	(856 391)	(543 788)
- pokrycie straty z lat ubiegłych	(856 391)	(543 788)
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	304 855	1 161 246
9. Wynik netto	305 257	(856 391)
a) zysk netto	305 257	-
-zmiana przyjętych zasad polityki rachunkowości: korekta z tytułu wyceny inwestycji	-	-
b) strata netto	-	(856 391)
c) odpisy z zysku	-	-
10. Zysk przeznaczony do podziału	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	2 712 932	1 944 023
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ)	2 712 932	1 944 023

RACHUNEK PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda pośrednia	(5 408)	(7 636)
I. Zysk (strata) netto	305 257	(856 391)
II. Korekty razem	(310 665)	848 755
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(94 021)	864 205
3. Amortyzacja	574	404
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(14 520)	(3 559)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(139 539)	(136 928)
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	494	177
7. Zmiana stanu rezerw	(95 402)	120 862
8. Zmiana stanu zapasów	-	-
9. Zmiana stanu należności	96	5 572
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 455	(10 819)
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 142)	1 630
12. Efekt wyceny instrumentów finansowych	-	7 211
13. Inne korekty	29 340	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	(5 408)	(7 636)
B. Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(466 683)	(44 526)
I. Wpływy	65 197	102 077
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	20	13
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	65 177	102 064
a) w jednostkach powiązanych	65 177	102 064
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	25 026	5 500
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	27 961	39 532
- odsetki	12 190	57 032
- 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	(531 880)	(146 603)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(356)	(1 172)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(531 524)	(145 431)
a) w jednostkach powiązanych	(531 524)	(145 431)
- nabycie aktywów finansowych	(375 034)	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	(156 490)	(145 431)
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)	(466 683)	(44 526)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	599 717	145 383
I. Wpływy	637 586	622 401
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	585 203	220 067
2. Kredyty i pożyczki	52 383	202 334
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	200 000
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	(37 869)	(477 018)
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	(6 532)	(505)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(344 200)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	(91 394)
7. Odsetki	(31 337)	(34 467)
8. Inne wydatki	-	(6 452)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	599 717	145 383
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	127 626	93 221
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	126 554	96 770
-zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(1 072)	3 549
F. Środki pieniężne na początek okresu	192 983	96 213
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)	319 537	192 983
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

Nota 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
b) wartość firmy	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	269	375
- oprogramowanie komputerowe	269	375
d) inne wartości niematerialne i prawne	-	-
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Wartości niematerialne i prawne, razem	269	375

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) własne	269	375
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy, leasingu lub innej umowy	-	-
Wartości niematerialne i prawne, razem	269	375

Nota 1 c.d.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 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		-	105	105	-	341	446
b) zwiększenia	-	-	460	460	-	-	460
- przyjęcia z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-
- zakup	-	-	119	119	-	-	119
- inne	-	-	341	341	-	-	341
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	341	341
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	341	341
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu		-	565	565	-	-	565
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	71	71	-	-	71
f) amortyzacja za okres	-	-	225	225	-	-	225
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	296	296	-	-	296
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	-	-	269	269	-	-	269

Nota 1 c.d.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 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	-	-	43	43	-	-	43
b) zwiększenia	-	-	62	62	-	341	403
- przyjęcia z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-
- zakup	-	-	62	62	-	341	403
- inne	-	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu		-	105	105	-	341	446
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	43	43	-	-	43
f) amortyzacja za okres	-	-	28	28	-	-	28
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	71	71	-	-	71
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	-	-	34	34	-	341	375

Nota 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) środki trwałe, w tym:	800	932
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	151	155
- urządzenia techniczne i maszyny	173	192
- środki transportu	450	551
- inne środki trwałe	26	34
b) środki trwałe w budowie	-	494
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	800	1 426

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) własne	649	777
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	151	155
- inwestycje w obce środki trwałe	151	155
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
Środki trwałe bilansowe razem	800	932

ŚRODKI TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO	2015 rok bieżący	2014 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 2015 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	-	163	534	1 780	330	2 807
b) zwiększenia:	-	-	40	192	5	237
- zakup środka	-	-	40	192	5	237
- przyjęcia z inwestycji	-	-	-	-	-	-
- transfer z zapasów	-	-	-	-	-	-
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	-	(481)	-	(481)
- sprzedaż	-	-	-	(481)	-	(481)
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
- transfer na inne aktywa	-	-	-	-	-	-
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	163	574	1 491	335	2 563
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	8	342	1 229	296	1 875
f) amortyzacja za okre	-	4	59	(188)	13	(112)
- odpis za okres	-	4	59	273	13	349
- sprzedaż i likwidacja	-	-	-	(461)	-	(461)
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	12	401	1 041	309	1 763
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	-	151	173	450	26	800

Nota 2 c.d.

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 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	-	149	251	1 829	322	2 551
b) zwiększenia:	-	14	283	461	8	766
- zakup środka	-	14	283	461	8	766
- przyjęcia z inwestycji	-	-	-	-	-	-
- transfer z zapasów	-	-	-	-	-	-
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	-	(510)	-	(510)
- sprzedaż	-	-	-	(510)	-	(510)
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
- transfer na inne aktywa	-	-	-	-	-	-
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	163	534	1 780	330	2 807
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	4	193	1 341	282	1 820
f) amortyzacja za okre	-	4	149	(112)	14	55
- odpis za okres	-	4	149	208	15	376
- sprzedaż i likwidacja	-	-	-	(320)	-	(320)
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	(1)	(1)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	8	342	1 229	296	1 875
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	-	155	192	551	34	932

Nota 3

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	2015 rok bieżący	2014 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)	2015 rok bieżący	2014 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	2015 rok bieżący	2014 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)	2015 rok bieżący	2014 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)	2015 rok bieżący	2014 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)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) zmniejszenia	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

Nota 4 c.d.

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) w jednostkach zależnych	3 369 222	3 029 357
- udziały lub akcje	789 238	976 263
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	2 579 984	2 053 094
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
b) w jednostkach współzależnych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	53 506	58 683
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	53 506	58 683
- 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	3 422 728	3 088 040

ZMIANA STANU DLUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	3 088 040	3 484 422
b) zwiększenia	797 092	331 337
- objęcie udziałów	459 524	-
- udzielone pożyczki	160 065	145 431
- naliczone odsetki	177 503	185 906
c) zmniejszenia	(462 404)	(727 719)
- aktualizacja wartości udziałów	(337 763)	41 435
- spłacone odsetki	(49 352)	(57 032)
- różnice kursowe oraz odpisy aktualizujące wartość pożyczek	-	(667 090)
- otrzymane dywidendy	-	(5 500)
- spłaty udzielonych pożyczek	(75 289)	(39 532)
d) stan na koniec okresu	3 422 728	3 088 040

Nota 4 c.d.

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE	2015 rok bieżący	2014 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	2015 rok bieżący	2014 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	2015 rok bieżący	2014 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 ZALĘŻNE	2015 rok bieżący	2014 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 WSPÓLZALĘŻNE	2015 rok bieżący	2014 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	2015 rok bieżący	2014 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 2015 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
1	GTC Konstancja Sp. z o.o. (wcześniej: Orion Inwestycje Sp.z o.o.)	Warszawa	działalność deweloperska, sprzedaż nieruchomości	zależna	pełna	17/12/99	25 894	21 261	47 155	100%	100%	-
2	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	11/06/97	50	(50)	-	100%	100%	-
3	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	20/01/99	50	208 297	208 347	100%	100%	-
4	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	20/01/99	50	6 252	6 302	100%	100%	-
5	GTC Korona S.A. (wcześniej Solidex Business Park S.A.)	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	03/01/01	14 731	186 951	201 682	100%	100%	-
6	Globis Poznań Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska, wynajem powierzchni biurowych	zależna	pełna	21/07/01	8 134	48 656	56 790	100%	100%	-
7	Globis Wrocław Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska, wynajem powierzchni biurowych	zależna	pełna	17/11/00	124	35 215	35 339	100%	100%	-
8	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	25/10/04	51	(51)	-	100%	100%	-
9	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	25/10/04	51	(51)	-	100%	100%	-
10	GTC Com 1 Sp. z o.o.	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości	zależna	pełna	15/11/05	8 178	(2 591)	5 587	100%	100%	-
11	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	15/11/05	52	(52)	-	100%	100%	-
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 ROKU												
12	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	10/03/06	54	(54)	-	100%	100%	-
13	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	10/03/06	41 053	(26 192)	14 861	100%	100%	-
14	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	10/03/06	52	(52)	-	100%	100%	-
15	GTC Francuska sp. z o.o. (wcześniej Cyrił Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	29/08/06	53	(53)	-	100%	100%	-
16	GTC Ortał Sp. z o.o. (wcześniej Byrant Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	29/08/06	53	(53)	-	100%	100%	-
17	Centrum Handlowe Witanów Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	zależna	pełna	02/08/10	94 878	(12 246)	82 632	100%	100%	-
18	Diego Sp. z o.o.	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	29/08/06	53	9 753	9 806	100%	100%	-

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
19	GTC Management Sp. z o.o. (wcześniej 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	10/05/07	50	1 882	1 932	100%	100%	-
20	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	10/05/07	4 331	10 201	14 532	100%	100%	-
21	Centrum Światowida Sp. z o.o.	Warszawa	Kupno i Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	zależna	pełna	18/02/11	62 464	39 962	102 426	100%	100%	-
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 ROKU												
22	GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd.	Budapeszt	działalność budowlana	zależna	pełna	30/03/04	73 034	(73 034)	-	100%	100%	-
23	GTC Ukraine BV	Ukraina	działalność budowlana	zależna	pełna	30/11/15	85	(85)	-	100%	100%	-
24	GTC RH BV (wcześniej GTC Real Estate Investments Bulgaria BV)	Holandia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/06	127 233	(127 233)	-	100%	100%	-
	Suma jednostki zależne						460 758	326 718	787 391			
25	Lighthouse Holding Ltd S.A.	Luksemburg	działalność w zakresie operacji finansowych	stowarzyszone	praw własności	30/03/04	25 380	(23 533)	1 847	35,0%	35,0%	-
26	CID Holdings S.A.	Luksemburg		stowarzyszone	praw własności	31/12/05	-	-	-	35,0%	35,0%	-
	Suma jednostki stowarzyszone						25 380	(23 533)	1 847			
	SUMA						486 138	303 185	789 238			
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH POZOSTAŁYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 ROKU												
27	Glorine Investment Sp. z o.o. Ska	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	powiązana	praw własności	06/12/13	50	(50)	-	-	-	-
28	Glorine Investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	powiązana	praw własności	06/12/13	5	(5)	-	-	-	-

AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015																			
a		m						n			o				p	r	s	s	t
nazwa jednostki		kapitał własny jednostki, w tym:						zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:			Należności jednostki, w tym:		aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży	nieopłacona przez emitenta wartość akcji/udziałów	nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy		
		kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:		zysk (strata) z lat ubiegłych											zysk (strata) netto	- zobowiązania długo-terminowe
GTC Konstancja Sp. z o.o. (wcześniej: Orion Inwestycje Sp.z o.o.)	24 177	50	-	-	24 127	20 926	3 201	334	2	159	510	-	510	24 434	20 370	-	-	-	
GTC Aeropark Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Syriusz Sp z o.o. i Syriusz Inwestycje Sp. z o.o.)	(9 334)	50	-	-	(9 384)	(13 565)	4 181	162 695	146 055	6 801	444	-	444	153 361	13 208	-	-	-	
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. (wcześniej GTC Galaxy-Jupiter Sp. z o.o.)	208 347	50	-	-	208 297	186 910	25 244	474 511	408 066	24 166	2 535	-	2 535	681 811	62 310	-	-	-	
GTC Satellite Sp. z o.o. (wcześniej GTC Saturn Sp. z o.o.)	6 302	50	-	-	6 252	6 449	(197)	10		10	34	-	34	6 287	187	-	-	5 974	
GTC Korona S.A. (wcześniej:Solidex Business Park S.A.)	201 683	3 006	-	1 003	197 674	185 727	14 936	220 984	177 452	9 464	1 442	-	1 442	423 392	36 260	-	-	-	
Globis Poznań Sp. z o.o.	56 790	8 000	-	-	48 790	41 227	7 563	75 760	382	61 917	658	-	658	132 552	10 529	-	-	-	
Globis Wrocław Sp. z o.o.	35 339	50	-	-	35 289	29 319	6 732	118 587	102 623	3 968	1 166	-	1 166	153 928	15 037	-	-	-	
GTC Ogrody Galileo Sp. z o.o. (wcześniej GTC Sonata Sp. z o.o.)	(45 561)	50	-	-	(45 611)	(43 489)	(2 122)	46 500	46 500	-	19	-	19	940	11	-	-	-	
GTC GK Office (wcześniej GTC Kazimierz Hotel Sp. z o.o.,wcześniej GTC Platinum Sp. z o.o.)	(11 875)	50	-	-	(11 925)	53 127	2 125	12 909	12 884	25	106	-	106	1 018	6 012	-	-	-	
GTC Com 1 Sp. z o.o.	5 587	8 175	-	-	(2 588)	(2 399)	(189)	2 977	2 927	-	305	-	305	8 566	141	-	-	-	
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.)	(73 696)	50	-	-	(73 746)	(70 069)	(3 677)	85 993	85 992	1	749	-	749	12 296	-	-	-	-	
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 ROKU																			
GTC UBP Sp. z o.o.(wcześniej GTC Com 3 Sp. z o.o.)	(30 421)	50	-	-	(30 471)	(71 322)	40 851	257 230	235 664	9 232	2 384	-	2 384	226 809	16 631	-	-	-	
GTC Wilson Park Sp. z o.o. (wcześniej GTC Com 4 Sp. z o.o.)	14 861	10 050	-	30 947	(26 136)	(27 825)	1 689	29 591	29 584	7	19	-	19	44 452	-	-	-	-	
GTC Moderna Sp. z o.o. (wcześniej GTC Com 5 Sp. z o.o.)	(40 246)	50	-	-	(40 296)	(38 181)	(2 115)	57 587	57 524	63	56	-	56	17 339	54	-	-	-	
GTC Francuska sp. z o.o. (wcześniej Cyril Sp. z o.o.)	(23 008)	50	-	-	(23 058)	(26 947)	3 889	233 665	227 985	2 934	1 553	-	1 553	210 655	18 357	-	-	-	
GTC Ortal Sp. z o.o. (wcześniej Byrant Sp. z o.o.)	(90 713)	50	-	-	(90 763)	(85 388)	(5 375)	110 244	110 127	107	34	-	34	19 531	-	-	-	-	
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	85 493	97 739	-	-	(12 246)	(9 086)	(3 160)	44 638	35 581	1 952	2 014	-	2 014	130 133	104	-	-	-	
Diego Sp. z o.o.	9 805	50	-	-	9 755	9 622	133	172	120	52	233	-	233	9 978	410	-	-	3 561	

a		m						n			o			p	r	s	s	t
nazwa jednostki		kapitał własny jednostki, w tym:						zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:			Należności jednostki, w tym:			aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży	nieopłacona przez emitenta wartość akcji/udziałów	nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
		kapitał zakładowy	nałeżne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:			- zobowiązania długo-terminowe	- zobowiązania krótkoterminowe-terminowe		nałeżności długo-terminowe	nałeżności krótko-terminowe						
						zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto											
GTC Management Sp. z o.o. (wcześniej Alfa Development Inwestycje Sp. z o.o.)	1 932	50	-	-	1 882	1 769	113	1 506	1 399	107	377	-	377	3 439	4 919	-	-	
GTC Corius Sp z o.o. (wcześniej Sigma Development Inwestycje Sp. z o.o.)	14 531	5 740	-	-	8 791	5 769	3 780	78 978	70 668	2 995	667	-	667	93 509	7 466	-	-	-
Centrum Światowida Sp. z o.o.	102 473	62 301	-	-	40 172	(35 700)	76 040	305 519	266 079	18 965	11 503	-	11 503	407 992	229	-	-	-
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 ROKU																		
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd.	(11 681)	364	-	331 621	(343 666)	(339 612)	(8 544)	1 082 635	994 749	87 886	5 347	-	5 347	1 070 955	67 938	-	-	-
GTC Ukraine BV	(102 678)	85	-	-	(102 763)	(75 053)	(20 790)	117 797	117 713	84	-	-	-	5 122	-	-	-	-
GTC RH BV (wcześniej GTC Real Estate Investments Bulgaria BV)	(2 250 033)	77	-	44 618	(2 294 728)	(2 184 904)	(76 098)	4 900 240	4 618 516	281 724	26 144	946	25 198	2 469 139	225 391	-	-	-
Suma jednostki zależne	(1 921 926)	196 237	-	408 189	(2 526 352)	(2 482 693)	68 210	8 421 062	7 748 592	512 619	58 299	946	57 353	6 307 638	505 564	-	-	9 535
Lighthouse Holding Ltd S.A.	1 845	55	-	-	1 790	2 617	(753)	85 869	29 183	56 686	7 083	5 566	1 517	88 426	9 736	-	-	-
CID Holdings S.A.	(37 484)	60	-	-	(37 544)	(33 487)	(3 393)	750 037	395 169	354 868	7 620	4 935	2 685	631 337	57 851	-	-	-
Suma jednostki stowarzyszone	(35 639)	115	-	-	(35 754)	(30 870)	(4 146)	835 906	424 352	411 554	14 703	10 501	4 202	719 763	67 587	-	-	-
	(1 957 565)	196 352	-	408 189	(2 562 106)	(2 572 085)	64 064	9 256 968	8 172 944	924 173	73 002	11 447	61 555	7 027 401	573 151	-	-	9 535
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH POZOSTAŁYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015																		
Glorne Investment Sp. z o.o. Ska	29	50	-	-	(21)	(21)		23	-	23	4	-	4	52	-			
Glorne Investments Sp. z o.o.	(41)	5	-	-	(46)	(21)	(25)	53	-	53	10	-	10	12	0			

AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 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
1	GTC Konstancja Sp. z o.o. (wcześniej: Orion Inwestycje Sp. z o.o.)	Warszawa	działalność deweloperska, sprzedaż nieruchomości	zależna	pełna	17/12/99	85 722	(35 515)	50 207	100%	100%	-
2	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	11/06/97	50	(50)	-	100%	100%	-
3	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	20/01/99	50	184 656	184 706	100%	100%	-
4	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	20/01/99	50	12 660	12 710	100%	100%	-
5	GTC Korona S.A. (wcześniej: Solidex Business Park S.A.)	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	03/01/01	14 731	172 425	187 156	100%	100%	-
6	Globis Poznań Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska, wynajem powierzchni biurowych	zależna	pełna	21/07/01	8 134	41 338	49 472	100%	100%	-
7	Globis Wrocław Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska, wynajem powierzchni biurowych	zależna	pełna	17/11/00	124	28 266	28 390	100%	100%	-
8	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	25/10/04	51	(51)	-	100%	100%	-
9	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	25/10/04	51	52 813	52 864	100%	100%	-
10	GTC Com 1 Sp. z o.o.	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości	zależna	pełna	15/11/05	8 178	(2 398)	5 780	100%	100%	-
11	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	15/11/05	52	(52)	-	100%	100%	-
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 ROKU												
12	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	10/03/06	54	(54)	-	100%	100%	-
13	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	10/03/06	53	(53)	-	100%	100%	-
14	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	10/03/06	52	(52)	-	100%	100%	-
15	GTC Francuska sp. z o.o. (wcześniej Cyril Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	29/08/06	53	(53)	-	100%	100%	-
16	GTC Ortał Sp. z o.o. (wcześniej Byrant Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	29/08/06	53	(53)	-	100%	100%	-
17	Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	zależna	pełna	02/08/10	94 878	(11 579)	83 299	100%	100%	-

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 / spółkontroli / uzyskania znaczącego wpływu	wartość udziałów / akcji według cen nabycia	korekty aktualizujące wartości (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
18	Diego Sp. z o.o.	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo, zarządzanie, najem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie	zależna	pełna	29/08/06	53	13 183	13 236	100%	100%	-
19	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	10/05/07	50	1 604	1 654	100%	100%	-
20	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	10/05/07	4 331	6 156	10 487	100%	100%	-
21	Onikron 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	20/07/07	-	-	-	100%	100%	-
22	Centrum Światowida Sp. z o.o.	Warszawa	Kupno i Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	zależna	pełna	18/02/11	29 464	(29 272)	192	100%	100%	-
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 ROKU												
23	GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd.	Budapeszt	działalność budowlana	zależna	pełna	30/03/04	73 034	(73 034)	-	100%	100%	-
24	GTC Real Estate Investments Bulgaria BV	Holandia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/06	127 233	(113 996)	13 237	100%	100%	-
	Suma jednostki zależne						446 501	246 889	693 390			
25	Lighthouse Holding Ltd S.A.	Luksemburg	działalność w zakresie operacji finansowych	stowarzyszone	praw własności	30/03/04	25 380	(25 380)	-	35,0%	35,0%	-
26	CID Holdings S.A.	Luksemburg		stowarzyszone	praw własności	31/12/05	-	-	-	35,0%	35,0%	-
	Suma jednostki stowarzyszone						25 380	(25 380)	-			
	SUMA						471 881	221 509	693 390			
27	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	współzależna	praw własności	10/05/07	50	(50)	-	100%	100%	-
28	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	współzależna	praw własności	20/07/07	266 283	16 535	282 818	100%	100%	-
27	Glorine Investment Sp. z o.o. Ska	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	powiązana	praw własności	06/12/13	50	-	50	-	-	-
28	Glorine Investments Sp. z o.o.	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	powiązana	praw własności	06/12/13	5	-	5	-	-	-

AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014													
a	m					n			o			p	r
nazwa jednostki	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:									
				zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto	- zobowiązania długo-terminowe	- zobowiązania krótkoterminowe- terminowe	należności długo- terminowe	należności krótko- terminowe				
GTC Konstancja Sp. z o.o. (wcześniej: Orion Inwestycje Sp.z o.o.)	50	-	-	14 623	6 578	13 132	12 816	316	565	-	565	34 983	21 893
GTC Aeropark Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Syriusz Sp z o.o. i Syriusz Inwestycje Sp. z o.o.)	50	-	-	10 401	(23 966)	165 543	159 158	6 385	60	-	60	152 046	15 146
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. (wcześniej GTC Galaxy-Jupiter Sp. z o.o.)	50	-	-	162 166	24 695	492 645	476 569	16 076	706	-	706	678 365	66 348
GTC Satellite Sp. z o.o. (wcześniej GTC Saturn Sp. z o.o.)	50	-	-	12 859	(199)	19		19	63	-	63	12 729	166
GTC Korona S.A. (wcześniej:Solidex Business Park S.A.)	3 006	-	1 003	165 304	20 847	216 242	209 650	6 592	2 535	-	2 535	404 999	33 428
Globis Poznań Sp. z o.o.	8 000	-	-	36 251	5 087	77 807	73 750	4 057	202	-	202	125 985	11 179
Globis Wrocław Sp. z o.o.	50	-	-	27 211	2 108	124 934	115 463	9 471	66	-	66	149 293	14 787
GTC Ogrody Galileo Sp. z o.o. (wcześniej GTC Sonata Sp. z o.o.)	50	-	-	(38 692)	(4 797)	44 409	44 395	14	44	-	44	970	177
GTC GK Office (wcześniej GTC Kazimierz Hotel Sp. z o.o.,wcześniej GTC Platinum Sp. z o.o.)	50	-	-	48 855	3 957	132 963	129 450	3 513	40	-	40	185 852	16 016
GTC Com 1 Sp. z o.o.	8 175	-	-	(1 277)	(1 122)	2 742	2 735	7	349	-	349	8 518	148
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	-	-	(63 008)	(7 061)	83 242	83 234	8	673	-	673	13 223	-
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 ROKU													
GTC UBP Sp. z o.o.(wcześniej GTC Com 3 Sp. z o.o.)	50	-	-	(80 216)	9 459	234 596	230 962	3 634	837	-	837	164 221	15 147
GTC Wilson Park Sp. z o.o. (wcześniej GTC Com 4 Sp. z o.o.)	50	-	-	(21 381)	(6 444)	30 815	28 340	2 475	-	-	-	3 040	-
GTC Moderna Sp. z o.o. (wcześniej GTC Com 5 Sp. z o.o.)	50	-	-	(34 336)	(3 845)	55 753	55 741	12	43	-	43	17 622	84
GTC Francuska sp. z o.o. (wcześniej Cyril Sp. z o.o.)	50	-	-	(40 132)	13 652	203 586	200 217	3 369	1 012	-	1 012	177 171	17 893
GTC Ortał Sp. z o.o. (wcześniej Byrant Sp. z o.o.)	50	-	-	(75 567)	(9 821)	105 970	105 963	7	53	-	53	20 632	26
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	97 739	-	-	(4 976)	(4 110)	29 319	29 054	265	248		248	123 095	139

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:									
zysk (strata) z lat ubiegłych				zysk (strata) netto	- zobowiązania długoterminowe	- zobowiązania krótkoterminowe- terminowe	nałeżności długo- terminowe	nałeżności krótko- terminowe					
Diego Sp. z o.o.	50	-	-	13 633	(450)	541	526	15	166	-	166	14 150	270
Alfa Development Inwestycje Sp. z o.o.	50	-	-	314	1 290	212	103	109	93	-	93	1 866	1 202
GTC Corius Sp z o.o. (wcześniej Sigma Development Inwestycje Sp. z o.o.)	5 740	-	-	10 827	(5 152)	78 931	75 674	3 257	223	-	223	89 082	7 113
Omikron Development Inwestycje Sp. z o.o. w likwidacji	50	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Centrum Światowida Sp. z o.o.	29 100	-	-	(25 411)	(33 258)	217 049	213 829	3 220	8 072	-	8 072	187 681	3 146
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 ROKU													
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd.	337	-	-	(456 177)	(154 288)	1 130 111	1 053 368	76 743	3 781	-	3 781	816 005	63 849
GTC Real Estate Investments Bulgaria BV	545	-	43 862	(2 090 641)	(94 263)	4 968 704	4 500 682	468 022	168 165	144 859	23 306	2 526 431	30 779
Suma jednostki zależne	153 442	(50)	44 865	(2 429 370)	(261 103)	8 409 265	7 801 679	607 586	187 996	144 859	43 137	5 907 959	318 936
Lighthouse Holding Ltd S.A.	51	-	-	(34 688)	(5 811)	87 611	1 679	85 932	8 337	7 348	989	93 477	8 852
CID Holdings S.A.	51	-	-	(9 498)	(80 166)	781 633	76 193	705 440	31 353	21 537	9 816	673 597	49 572
Suma jednostki stowarzyszone	102	-	-	(44 186)	(85 977)	869 244	77 872	791 372	39 690	28 885	10 805	767 074	58 424
	153 544	(50)	44 865	(2 473 556)	(347 080)	9 278 509	7 879 551	1 398 958	227 686	173 744	53 942	6 675 033	377 360
Omega Development Inwestycje Sp. z o.o. w likwidacji	50	-	-	(75)	(19)	51	-	51	7	-	7	557 554	-
Delta Development Inwestycje Sp. z o.o. w likwidacji	50	-	-	(72)	(19)	101	-	101	7	-	7	557 607	-
Glorine Investment Sp. z o.o. Ska	50	-	-	-	(21)	23	-	23	4	-	4	52	-
Glorine Investments Sp. z o.o.	5	-	-	(1)	(21)	25	-	25	5	-	5	8	-

Nota 4 c.d.**AKCJE (UDZIAŁY) W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015**

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 2014

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)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	787 391	963 026
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	1 847	13 237
b1. jednostka/waluta tys./EUR	433	3 106
tys. zł	1 847	13 237
b2. jednostka/waluta/.....	-	-
tys. zł	-	-
b3. jednostka/waluta/.....	-	-
tys. zł	-	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe	789 238	976 263

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (WG ZBYWALNOŚCI)	2015 rok bieżący	2014 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)	789 238	976 263
a) akcje i udziały (wartość bilansowa):	789 238	976 263
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	(643 549)	41 435
- zmiana stanu za okres	-	-
- nabycie udziałów	456 524	-
- wartość na początek okresu	976 263	934 828
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 na początek okresu, razem	976 263	934 828
Nabycie udziałów	456 524	-
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	(643 549)	41 435
Nabycie/objęcie udziałów	-	-
Wartość bilansowa, razem	789 238	976 263

Nota 4 c.d.

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	664 695	502 607
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	1 968 795	1 609 169
b1. jednostka/waluta tys. / USD	6 385	20 786
tys. zł	24 907	72 902
b2. jednostka/waluta tys./EUR	456 151	360 432
tys. zł	1 943 888	1 536 267
b3. jednostka/waluta tys./CZK	-	-
tys. zł	-	-
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	2 633 490	2 111 776

INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE (WG RODZAJU)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
- Inne inwestycje długoterminowe	-	-
Inne inwestycje długoterminowe, razem	-	-

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH INNYCH INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
(z tytułu)	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2015 rok bieżący	2014 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

Informacje o zmianie stanu aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego zaprezentowano w notce 18

INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2015 rok bieżący	2014 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	2015 rok bieżący	2014 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	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) od jednostek powiązanych	3 212	3 839
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 212	3 839
- do 12 miesięcy	3 212	3 839
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- inne	-	-
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
b) należności od pozostałych jednostek	882	351
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	306	-
- do 12 miesięcy	306	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych	566	320
- inne (pozycja obejmuje należność z tytułu sprzedaży udziałów)	10	31
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	4 094	4 190
c) odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Należności krótkoterminowe brutto, razem	4 094	4 190

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) należności z tytułu dostaw, robót i usług, w tym:	3 212	3 839
- od jednostek zależnych	3 212	3 788
- od jednostek współzależnych	-	51
- 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:	3 212	3 839
d) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	3 212	3 839

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	2015 rok bieżący	2014 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)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	1 996	1 891
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	2 098	2 299
b1. jednostka/waluta tys. / Euro	484	539
tys. zł	2 064	2 299
b2. jednostka/waluta tys. / USD	9	-
tys. zł	34	-
b3. jednostka/waluta/.....	-	-
tys. zł	-	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Należności krótkoterminowe, razem	4 094	4 190

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY:	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) do 1 miesiąca	3 518	4 190
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)	3 518	4 190
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	3 518	4 190

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE:	2015 rok bieżący	2014 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	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
Należności sporne brutto	-	-
a) wykazane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
b) niewykazane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-

NALEŻNOŚCI PRZETERMINOWANE	2015 rok bieżący	2014 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, brut	-	-

Nota 9

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2015 rok bieżący	2014 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	319 537	192 983
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	319 537	192 983
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	319 537	192 983

Nota 9 c.d.

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2015 rok bieżący	2014 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)	2015 rok bieżący	2014 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)	2015 rok bieżący	2014 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)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	132 926	42 258
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	186 611	150 725
b1. jednostka/walutatys...../....USD..	216	348
tys. zł	842	1 219
b2. jednostka/walutatys...../....EUR..	43 592	35 076
tys. zł	185 768	149 503
b3. jednostka/walutatys...../....GBP..	0	1
tys. zł	1	3
b4. pozostałe waluty w tys. zł	6	1
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	319 537	192 983

INNE INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE (WG RODZAJU)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
- Instrumenty finansowe	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe, razem	-	-

INNE INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2015 rok bieżący	2014 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	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) czynne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	32	1 056
- polisy ubezpieczeniowe	30	30
- prenumeraty	-	-
- koszty przyszłych okresów	2	1 026
- pozostałe	-	-
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	-	-
- naliczone przychody z transakcji finansowych	-	-
- pozostałe	-	-
Rozliczenia międzyokresowe, razem	32	1 056

Nota 11**Odpisy aktualizujące**

a) Należności krótkoterminowe

Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość należności na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 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 2015 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
J	akcje zwykłe na okaziciela	-	31 937 298	3 194	wkład pieniężny	10/03/2014	01/01/2014
K	akcje zwykłe na okaziciela	-	108 906 190	10 891	wkład pieniężny	30/10/2015	01/01/2015
Liczba akcji razem			460 216 478				
Kapitał akcyjny razem				46 022			
Wartość nominalna jednej akcji =0,1 zł							

Struktura akcjonariatu na 31 grudnia 2015

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji w tys.	Udział w kapitale podstawowym
LSREF III GTC Investments B.V.	275 049 658	275 049 658	27 505	59,77%
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny BZ WBK S.A.	32 922 901	32 922 901	3 292	7,15%
OFE PZU	46 045 798	46 045 798	4 605	10,01%
Pozostali	106 198 121	106 198 121	10 620	23,07%
Razem	460 216 478	460 216 478	46 022	100%

* prawo do dywidendy od momentu realizacji warrantów na akcje

Nota 12

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 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
J	akcje zwykłe na okaziciela	-	31 937 298	3 194	wkład pieniężny	10/03/2014	01/01/2014
Liczba akcji razem			351 310 288				
Kapitał akcyjny razem				35 131			
Wartość nominalna jednej akcji =0,1 zł							

Struktura akcjonariatu na 31 grudnia 2014

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji w tys.	Udział w kapitale podstawowym
LSREF III GTC Investments B.V.	105 959 790	105 959 790	10 596	30,16%
ING OFE S.A.	48 000 000	48 000 000	4 800	13,66%
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny BZ WBK S.A.	35 898 010	35 898 010	3 590	10,22%
OFE PZU	31 445 571	31 445 571	3 145	8,95%
Pozostali	130 006 917	130 006 917	13 001	37,01%
Razem	351 310 288	351 310 288	35 132	100%

* prawo do dywidendy od momentu realizacji warrantów na akcje

Nota 13

AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 ROKU				
LICZBA	WARTOŚĆ WG CEN NABYCIA	WARTOŚĆ BILANSOWA	CEL NABYCIA	PRZEZNACZENIE
-	-	-	-	-

AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 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	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 949 153	1 374 841
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	9 979
Kapitał zapasowy, razem	1 966 632	1 392 320

Nota 15

KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY	2015 rok bieżący	2014 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	109 614	227 849
e) inny (wg rodzaju)	(19 448)	(16 132)
- zwiekszenie/ (zmniejszenie) wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(19 448)	(16 132)
- zmiana zasad polityki rachunkowości	-	-
- inne	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny, razem	90 166	211 717

Nota 16

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE (WEDŁUG CELU PRZEZNACZENIA)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe, razem	-	-

Nota 17

ODPISY ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (Z TYTUŁU)	2015 rok bieżący	2014 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	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
1. Stan rezerwy / (aktywa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	239 271	180 994
a) odniesionej na wynik finansowy	184 867	148 635
b) odniesionej na kapitał własny	54 404	32 359
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
2. Zwiększenia rezerwy / (aktywa)	4 943	58 277
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych	-	36 232
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	4 943	22 045
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
3. Zmniejszenia rezerwy / (aktywa)	(10 771)	-
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	(10 771)	-
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	-	-
4. Stan rezerw / (aktywa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	233 443	239 271
a) odniesionej na wynik finansowy	174 096	184 867
b) odniesionej na kapitał własny	59 347	54 404
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 18 c.d.

ZMIANA STANU DŁGOTERMINOWEJ REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE (WG TYTUŁÓW)	2015 rok bieżący	2014 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)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) wykorzystanie	-	-
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW DŁGOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	2015 rok bieżący	2014 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)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) wykorzystanie	-	-
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-

Nota 19

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) wobec jednostek zależnych	56 948	54 712
- kredyty i pożyczki	56 948	54 712
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	266 079
- kredyty i pożyczki	-	266 079
- 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	617 026	488 474
- kredyty i pożyczki	123 142	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	488 974	487 241
- inne zobowiązania finansowe	4 910	1 233
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
- depozyty otrzymane od najemców	-	-
- kaucje gwarancyjne	-	-
- pozostałe	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	673 974	809 265

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE, O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) powyżej 1 roku do 3 lat	602 397	511 198
b) powyżej 3 do 5 lat	71 577	298 067
c) powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	673 974	809 265

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	488 974	487 241
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	185 000	322 024
b1. jednostka/waluta tys. / Euro	43 412	75 552
tys. zł	185 000	322 024
b2. jednostka/waluta tys. / USD	-	-
tys. zł	-	-
b3. pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	673 974	809 265

Nota 19 c.d.**ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW BANKOWYCH I POŻYCZEK - 31 GRUDNIA 2015**

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			
GTC Korona S.A. (jednostka zależna)	Warszawa	53 269	€ 12 500	56 948	€ 13 363	1M Euribor +2,25%	31/12/2020	-
OTP Bank	Budapeszt, Węgry	53 610	€ 12 580	33 506	€ 7 862	3M Euribor +marża 4%	30/06/2019	-
EBRD and Unicredit	Sofia, Bułgaria	97 158	€ 22 799	29 400	€ 6 899	3M Euribor +marża 4,5%	31/12/2017	-
EBRD and Raiffeisen Bank	Bukareszt, Rumunia	24 623	€ 5 778	10 351	€ 2 429	3M Euribor +marża 4,5%	31/12/2017	-
EBRD and Raiffeisen Bank	Bukareszt, Rumunia	118 623	€ 27 836	49 885	€ 11 706	3M Euribor +marża 4,5%	31/12/2017	-
Razem:		347 283	€ 81 493	180 090	€ 42 259			

ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW BANKOWYCH I POŻYCZEK - 31 GRUDNIA 2014

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			
GTC Korona S.A. (jednostka zależna)	Warszawa	53 279	€ 12 500	54 712	€ 12 836	1M Euribor +2,25%	31/12/2016	-
Razem:		53 279	€ 12 500	54 712	€ 12 836			

Nota 19 c.d.**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH - 31 GRUDNIA 2015**

w tys. zł							
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań	Inne
Obligacje	98 066 667	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	-	-	-	-
Obligacje	66 666 667	6-m WIBOR + 4,5%	2018-03-12	-	-	-	-
Obligacje	66 666 667	6-m WIBOR + 4,5%	2018-09-10	-	-	-	-
Obligacje	66 666 667	6-m WIBOR + 4,5%	2019-03-09	-	-	-	-
Razem:	494 200 000	-	-	-	-	-	-

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH - 31 GRUDNIA 2014

w tys. zł							
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań	Inne
Obligacje	98 066 667	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	-	-	-	-
Obligacje	66 666 667	6-m WIBOR + 4,5%	2018-03-12	-	-	-	-
Obligacje	66 666 667	6-m WIBOR + 4,5%	2018-09-10	-	-	-	-
Obligacje	66 666 667	6-m WIBOR + 4,5%	2019-03-09	-	-	-	-
Razem:	494 200 000	-	-	-	-	-	-

Nota 20

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) wobec jednostek zależnych	714	90
- 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:	714	90
- do 12 miesięcy	714	90
- 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	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
f) wobec pozostałych jednostek	123 994	7 995
- kredyty i pożyczki	116 105	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 798	7 075
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	41	537
- do 12 miesięcy	41	537
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
- zobowiązania z tytułu transakcji finansowych	-	-
- z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	687	-
- inne	363	383
- zobowiązania zagraniczne	-	-
- wynagrodzenia	363	369
- zobowiązania z tytułu niewniesionych wpłat na kapitał udziałowy w jednostkach zależnych	-	-
- pozostałe	-	14
g) fundusze specjalne	120	138
- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	120	138
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	124 828	8 223

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) w walucie polskiej	8 723	7 929
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	116 105	294
b1. jednostka/waluta tys. / USD	-	-
tys. zł	-	-
b2. jednostka/waluta tys. / EUR	27 245	69
tys. zł	116 105	294
b3. pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	124 828	8 223

Nota 20 c.d.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW BANKOWYCH I POŻYCZEK - 31 GRUDNIA 2015

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.)			
OTP Bank	Budapeszt, Węgry	53 610	€ 12 580	13 402	€ 3 145	3M Euribor + marża 4%	30/06/2019	-
EBRD and Unicredit	Sofia, Bułgaria	97 158	€ 22 799	37 927	€ 8 900	3M Euribor + marża 4,5%	31/12/2017	-
EBRD and Raiffeisen Bank	Bukareszt, Rumunia	24 623	€ 5 778	11 135	€ 2 613	3M Euribor + marża 4,5%	31/12/2017	-
EBRD and Raiffeisen Bank	Bukareszt, Rumunia	118 623	€ 27 836	53 640	€ 12 587	3M Euribor + marża 4,5%	31/12/2017	-
Razem:		294 014	€ 68 993	116 104	€ 27 245	-	-	-

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW BANKOWYCH I POŻYCZEK - 31 GRUDNIA 2014

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 2015**

w tys. zł							
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań	Inne
Brak	-	-	-	-	-	-	-
Razem:	-	-	-	-	-	-	-

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH - 31 GRUDNIA 2014

w tys. zł							
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań	Inne
Brak	-	-	-	-	-	-	-
Razem:	-	-	-	-	-	-	-

Nota 21

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
Stan na początek okresu	-	-
a) zwiększenia	-	-
b) zmniejszenia	-	-
Stan ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-

INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	2 283	5 448
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	2 283	5 448
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	577	1 074
- rezerwa na wynagrodzenia	1 706	3 752
- koszty przyszłych okresów, nefakturowane	-	622
b) rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe	2 283	5 448

Nota 22

SPOSÓB OBLICZENIA WARTOŚCI KSIĘGOWEJ NA JEDNĄ AKCJĘ	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
I. Wartość księgowa	2 712 932	1 944 023
II. Liczba akcji na koniec okresu	460 216 478	351 310 288
III. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,89	5,53
IV. Rozwodniona liczba akcji	460 216 478	351 310 288
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	5,89	5,53

Nota 23a

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH (Z TYTUŁU)	2015 rok bieżący	2014 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)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	313 562	636 462
- jednostek zależnych	313 562	636 462
- 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	313 562	636 462

Nota 23b

Zmiana kwoty zobowiązań pozabilansowych wynika z wygaśnięcia części gwarancji, a także spłat zobowiązań oraz zawartych umów kredytowych opisanych poniżej.

W szczególności w 2015 roku Spółka przejęła kredyt bankowy dotyczący projektu Galeria Varna oraz przystąpiła do umów kredytowych jako współkredytobiorca w odniesieniu do projektów Stara Zagora, Arad oraz Piatra, dla których wcześniej była gwarantem. Spadek wartości udzielonych gwarancji był również spowodowany wygaśnięciem zobowiązania dla projektu Osijek w Chorwacji. Dodatkowo Spółka została gwarantem przy nowych umowach kredytowych dla projektów Galeria Północna oraz Demo Invest.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 24

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
- Przychody z tytułu refakturowanych kosztów usług	4 539	6 587
- w tym: od jednostek powiązanych	4 539	6 587
- Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	531	29
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- Przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami	8 035	7 442
- w tym: od jednostek powiązanych	8 035	7 442
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	13 105	14 058
- w tym: od jednostek powiązanych	12 574	14 029

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) kraj	12 473	13 066
- w tym: od jednostek powiązanych	11 942	13 037
b) eksport	632	992
- w tym: od jednostek powiązanych	632	992
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	13 105	14 058
- w tym: od jednostek powiązanych	12 574	14 029

Nota 25

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	2015 rok bieżący	2014 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)	2015 rok bieżący	2014 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	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) amortyzacja	574	404
b) zużycie materiałów i energii	261	264
c) usługi obce	2 941	15 043
d) podatki i opłaty	42	16
e) wynagrodzenia	15 830	3 887
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	492	1 175
g) pozostałe koszty rodzajowe	5 154	2 215
Koszty według rodzaju, razem	25 294	23 004
Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	-	-
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(1 463)	(571)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(20 818)	(16 816)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	3 013	5 617

Nota 27

INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	-	-
- rezerwa na należności	-	-
b) pozostałe, w tym:	6	134
- odszkodowania otrzymane	-	1
- rozwiązane rezerwy	-	-
- sprzedaż majątku	-	55
- pozostałe	6	78
Inne przychody operacyjne, razem	6	134

Nota 28

INNE KOSZTY OPERACYJNE	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
- rezerwa na urlopy	-	-
b) pozostałe, w tym:	2 044	11
- darowizny	-	-
- odszkodowania wypłacone	-	-
- pozostałe	2 044	11
Inne koszty operacyjne, razem	2 044	11

Nota 29

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU DYWIDEND I UDZIAŁÓW W ZYSKACH	2015 rok bieżący	2014 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	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) z tytułu udzielonych pożyczek	177 503	185 467
- od jednostek powiązanych, w tym:	177 503	185 467
- od jednostek zależnych	177 503	185 467
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek	-	-
b) pozostałe odsetki	1 843	2 296
- 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	1 843	2 296
- z tytułu transakcji finansowych	-	-
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	179 346	187 763

INNE PRZYCHODY FINANSOWE	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) dodatnie różnice kursowe	5 452	-
- zrealizowane	7 640	-
- niezrealizowane	(2 188)	-
b) rozwiązane rezerwy	67 799	-
c) pozostałe, w tym:	60	-
- przychody z tytułu transakcji finansowych	-	-
- pozostałe przychody	60	-
Inne przychody finansowe, razem	73 311	-

Nota 30

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) od kredytów i pożyczek	6 246	11 915
- dla jednostek powiązanych, w tym:	5 171	11 915
- dla jednostek zależnych	2 212	2 327
- dla jednostek współzależnych	2 959	9 588
- dla jednostek stowarzyszonych	-	-
- dla znaczącego inwestora	-	-
- dla jednostki dominującej	-	-
- dla innych jednostek	1 075	-
b) pozostałe odsetki	30 021	35 344
- dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- dla jednostek zależnych	-	-
- dla jednostek współzależnych	-	-
- dla jednostek stowarzyszonych	-	-
- dla znaczącego inwestora	-	-
- dla jednostki dominującej	-	-
- dla innych jednostek	30 021	35 344
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	36 267	47 259

INNE KOSZTY FINANSOWE	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) ujemne różnice kursowe	-	1 237
- zrealizowane	-	5 045
- niezrealizowane	-	(3 808)
b) utworzone rezerwy	-	84 631
c) pozostałe, w tym:	1 736	1 765
- prowizja od dłużnych instrumentów finansowych	1 733	1 765
- prowizja bankowa	-	-
- pozostałe	3	-
Inne koszty finansowe, razem	1 736	87 633

Nota 31

ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW (AKCJI)	2015 rok bieżący	2014 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	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) losowe	-	-
b) pozostałe	-	-
Zyski nadzwyczajne, razem	-	-

Nota 33

STRATY NADZWYCZAJNE	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) losowe	-	-
b) pozostałe (wg tytułów)	-	-
Straty nadzwyczajne, razem	-	-

Nota 34

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
1. Zysk (Strata) brutto	200 465	44 046
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	(246 503)	(125 578)
2.1 Trwałe różnice pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania podatkiem dochodowym	3 946	(10 337)
- dodatkowe koszty wynagrodzeń	3 676	(10 626)
- koszt usług nie będące kosztem uzyskania przychodu	270	289
2.2 Przejściowe różnice pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania podatkiem dochodowym	(250 449)	(115 241)
- zmiana stanu rezerw	(54 011)	87 119
- przychody finansowe netto	(196 438)	(202 360)
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(46 038)	(81 532)
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	(46 038)	(81 532)
4. Strata z lat ubiegłych	-	-
5. Dywidenda	-	-
6. Podatek dochodowy według stawki 19%	-	-
7. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	-	-
8. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	-	-
- wykazany w rachunku zysków i strat	-	-
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	59 347	54 404
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 34 c.d.

PODATEK DOCHODOWY ODRO CZONY, WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	(10 771)	36 232
- 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 podatku dochodowego	-	-
- inne składniki podatku odroczonego	-	-
Podatek dochodowy odroczoney razem	(10 771)	36 232

ŁĄCZNA KWOTA PODATKU ODRO CZONEGO	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
- ujętego w kapitale własnym	(59 347)	(54 404)
- ujętego w wartości firmy lub ujemnej wartości firmy	-	-

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT DOTYCZĄCY	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
- działalności zaniechanej	-	-
- wyniku na operacjach nadzwyczajnych	-	-

Nota 35

POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY), Z TYTUŁU:	2015 rok bieżący	2014 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:	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
- odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-
- odpis ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-
- odpis różnicy w wycenie aktywów netto	94 021	(864 205)

Nota 37

ZYSK (STRATA) NETTO	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
a) zysk (strata) netto jednostki dominującej	305 257	(856 391)
b) zyski (straty) netto jednostek zależnych	-	-
c) zyski (straty) netto jednostek współzależnych	-	-
d) zyski (straty) netto jednostek stowarzyszonych	-	-
e) korekty konsolidacyjne	-	-
Zysk (strata) netto	305 257	(856 391)

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

Nota 38

SPOSÓB OBLICZENIA ZYSKU NA JEDNĄ AKCJĘ	2015 rok bieżący	2014 rok poprzedni
I. Zysk netto do podziału na akcje zwykłe za 12 miesięcy	305 257	(856 391)
II. Liczba akcji na koniec okresu	460 216 478	351 310 288
III. Średnia ważona liczba akcji	371 301 287	349 822 797
IV. Średnia ważona rozwodniona liczba akcji	371 301 287	349 822 797
V. Zysk na jedną akcję	0,82	(2,45)
VI. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,82	(2,45)

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:	31.12.2015	31.12.2014
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań	(18.686)	(24.012)
Zmiana stanu zobowiązań długoterminowych z transakcji finansowych	(135.291)	(403.126)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z transakcji finansowych	115.828	426.978
Pozostałe zmiany	42.604	(10.659)
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływu środków pieniężnych	4.455	(10.819)

Rozliczenia międzyokresowe:	31.12.2015	31.12.2014
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych krótkoterminowych	(2.141)	1.756
Zawiązanie rezerw	-	-
Odroczone koszty finansowe	-	-
Pozostałe zmiany	(1)	(126)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływu środków pieniężnych	(2.142)	1.630

40. Podział zysku / pokrycie straty Spółki

W dniu 23 kwietnia 2015 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę, iż strata wykazana w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku w kwocie (856.391) tysięcy złotych, zostanie pokryta z zysków lat ubiegłych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała wypłaty dywidendy.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Instrumenty finansowe

a) Zobowiązania finansowe oraz transakcje typu CIRS

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

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

W kwietniu 2014 roku Spółka spłaciła 344,2 mln PLN obligacji i związanym z nimi instrument zabezpieczający w kwocie 91,4 mln PLN.

10 marca 2014 roku spółka wyemitowała nową serię obligacji o łącznej wartości 200 mln PLN. Stopa oprocentowania obligacji bazuje na 6-M WIBOR powiększonym o marżę. Płatność odsetek będzie miała miejsce co 6 miesięcy od dnia emisji.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku płatności odsetek dokonywane były terminowo.

b) Pożyczki udzielone

Spółka w ramach Grupy Kapitałowej zawiera umowy pożyczek ze swoimi jednostkami zależnymi i stowarzyszonymi w celu finansowania projektów realizowanych przez spółki. Na mocy zawartych umów pomiędzy Spółką a jednostkami zależnymi oraz stowarzyszonymi Spółka udzieliła jednostkom od niej zależnym pożyczek w PLN oprocentowanych w roku 2015 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 2015 roku pożyczki udzielone przez Spółkę nie były zabezpieczone na majątku jednostek zależnych.

Informacje dotyczącą pożyczek przedstawiono w nocie 4 sprawozdania finansowego.

Nota 11 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) oraz 1g).

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 2015 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2015 roku	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2014 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2014 roku
Bilans otwarcia	2.111.777	-	2.549.594	84.183
- zwiększenia, w tym:	646.354	-	330.898	-
- udzielone pożyczki	160.065	-	145.431	-
- naliczone odsetki	177.503	-	185.467	-
- aktualizacja wartości	308.786	-	-	-
- zmniejszenia, w tym:	(124.641)	-	(768.715)	(84.183)
- spłata pożyczek	(27.961)	-	(39.532)	(84.183)
- konwersja pożyczki na kapitał	(84.490)	-	-	-
- spłata odsetek	(12.190)	-	(57.032)	-
- aktualizacja wartości	-	-	(672.590)	-
Bilans zamknięcia na dzień odpowiednio 31 grudnia 2015 i 31 grudnia 2014 roku	2.633.490	-	2.111.777	-
Ujęcie bilansowe	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	2.633.490	-	2.111.777	-
- w jednostkach powiązanych	2.633.490	-	2.111.777	-
- w pozostałych jednostkach	-	-	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu transakcji finansowych	-	-	-	-

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 zabezpieczone 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 2015 roku oraz porównywalnych danych finansowych za rok kończący się 31 grudnia 2014 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z zobowiązań finansowych.

Odsetki	Zrealizowane	Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności:				Odsetki razem
		Do 3 miesięcy	3 - 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Dane za rok 2015						
Pozostałe odsetki	-	-	-	-	-	-
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	27.257	6.798	-	2.212	9.010	36.267
Dane za rok 2014						
Pozostałe odsetki	-	-	-	-	-	-
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	34.427	-	1.329	11.503	12.832	47.259

Na dzień 31 grudnia 2015 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 1.733 tys. złotych

Na dzień 31 grudnia 2014 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 1.765 tys. złotych

g) Przychody finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z przychodów finansowych:

Odsetki	Zrealizowane	Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności:				Odsetki razem
		Do 3 miesięcy	3-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	
Dane za rok 2015						
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	-	-	-	177.503	177.503	177.503
Pozostałe odsetki	1.843	-	-	-	-	1.843
Dane za rok 2014						
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	4.368	-	-	181.099	181.099	185.467
Pozostałe odsetki	2.296	-	-	-	-	2.296

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	
	31.12.2015	31.12.2014
Udzielone gwarancje i poręczenia na rzecz, w tym:	313.562	636.462
Jednostkom zależnym objętym konsolidacją	313.562	636.462
Jednostkom stowarzyszonym objętym konsolidacją	-	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
w tym sprawy sądowe:	-	-
Razem	313.562	636.462

Zmiana kwoty zobowiązań pozabilansowych wynika z wygaśnięcia części gwarancji, a także spłat zobowiązań oraz zawartych umów kredytowych opisanych poniżej.

W szczególności w 2015 roku Spółka przejęła kredyt bankowy dotyczący projektu Galeria Varna oraz przystąpiła do umów kredytowych jako współkredytobiorca w odniesieniu do projektów Stara Zagora, Arad oraz Piatra, dla których wcześniej była gwarantem. Spadek wartości udzielonych gwarancji był również spowodowany wygaśnięciem zobowiązania dla projektu Osijek w Chorwacji. Dodatkowo Spółka została gwarantem przy nowych umowach kredytowych dla projektów Galeria Północna oraz Demo Invest.

W związku z wyżej opisanymi zdarzeniami obniżono wysokość poręczeń.

3. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 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 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 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 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 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.

8. Informacje o Grupie Kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi

8.1. Informacje o transakcjach Spółki

W roku 2015 oraz w roku 2014, za które sporządzono bieżące sprawozdanie finansowe, pomiędzy Spółką oraz podmiotami zależnymi wystąpiły transakcje opisane w nocie 8.3.

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

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku zarówno Spółka jak i żadna ze spółek zależnych nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych aniżeli rynkowe.

8.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi oraz zależnymi objętymi konsolidacją

Podmiotem dominującym wobec Spółki jest LSREF III GTC Investments B.V. 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 2015 roku.

	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	349	-	349
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	714	-	714
Sprzedaż	11.190	1.384	12.574
Odsetki – koszty finansowe	5.171	-	5.171
Dywidenda	9.535	-	9.535
Odsetki – przychody finansowe	174.332	3.171	177.503
Należności z wyjątkiem pożyczek	2.141	1.071	3.212
Pożyczki udzielone	2.579.984	53.506	2.633.490
Pożyczki otrzymane	56.948	-	56.948

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

Transakcje z akcjonariuszami i ze stronami powiązanymi na dzień oraz za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 roku.

	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	282	-	282
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	32	58	90
Sprzedaż	14.029	-	14.029
Odsetki – koszty finansowe	11.914	-	11.914
Dywidenda	5.500	-	5.500
Odsetki – przychody finansowe	185.467	-	185.467
Należności z wyjątkiem pożyczek	3.839	-	3.839
Pożyczki udzielone	2.111.777	-	2.111.777
Pożyczki otrzymane	320.791	-	320.791

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

(a) Podmioty zależne

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym 2015 oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2015 roku są następujące:

	GTC Konstancja	GTC Karkonoska	CH Galeria Wilanów	GTC Galeria CTWA	GTC Corius
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	621	-
Sprzedaż	70	105	1.448	2.351	305
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	279	2.759	1.368	113	846
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	8	159	-	2
Pożyczki udzielone	-	12.296	35.581	-	21.387

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	GTC Francuska	Globis Poznań
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	17	12
Sprzedaż	224	572	1.235	750	432
Odsetki – koszty finansowe	-	-	2.212	-	-
Odsetki – przychody finansowe	296	1.887	-	4.846	-
Dywidenda	-	-	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	56.948	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	2	44	30	-	-
Pożyczki udzielone	971	43.239	-	104.195	-

	GTC Galeria Kazimierz w likwidacji	GTC Ortal	Globis Wrocław	Diego
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	73	534	1
Odsetki – koszty finansowe	70	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	3.531	-	9
Dywidenda	-	-	-	3.561
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	51	70	-	3
Pożyczki udzielone	-	19.414	-	-

	GTC Satellite	GTC Ogrody Galileo	GTC Com1	GTC UBP	GTC Wilson Park
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	26	1	24	667	1
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	2.104	92	5.405	1.244
Dywidenda	5.974	-	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	939	2.927	125.877	29.584

	GTC Moderna	GTC Management	LSREF III Europlex	Irydion Property Holdings	Wiśniowy A Property Holdings
Zakupy	-	349	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	38	-	-	-
Sprzedaż	96	140	1.099	214	41
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	1.783	46	-	-	-
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	91	155	522	264	51
Pożyczki udzielone	17.278	1.399	-	-	-

	Glorine Investments Sp.z o.o.	Glorine Investments SKA	Havern Investments	Omega Development w likwidacji	Centrum Światowida
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	-
Sprzedaż	1	1	-	81	1.281
Odsetki – koszty finansowe	-	-	494	2.395	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	-	-	9.138
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-	223
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	249.584

	Czech Republic	GTC Ukraine	GTC Bulgaria	GTC Hungary
Zakupy	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	26
Sprzedaż	30	6	738	27
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	3.171	4.725	113.350	20.511
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	234	21	1.233	49
Pożyczki udzielone	53.506	3.108	1.345.653	566.552

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym 2014 oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2014 roku były następujące:

	GTC Konstancja	GTC Karkonoska	CH Galeria Wilanów	GTC Galeria CTWA
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	1.639	1	1.318	2.688
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	1.023	3.220	1.026	966
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	258	-	209	237
Pożyczki udzielone	12.814	13.216	29.054	15.054

	GTC GK Office	GTC Aeropark	GTC Korona	GTC Francuska
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	618	541	1.265	1.050
Odsetki – koszty finansowe	-	-	2.326	-
Odsetki – przychody finansowe	-	1.386	-	5.990
Dywidenda	5.500	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	54.712	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	197	148	170	268
Pożyczki udzielone	-	28.649	-	104.756

	Globis Poznań	GTC Galeria Kazimierz w likwidacji	GTC Ortal	Globis Wrocław	Diego
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	488	479	1	540	33
Odsetki – koszty finansowe	-	9.588	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	4.090	-	48
Dywidenda	-	-	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	266.079	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	35	51	-	55	2
Pożyczki udzielone	-	-	20.629	-	406

	GTC Satellite	GTC Ogrody Galileo	GTC Com1	GTC UBP	GTC Wilson Park
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	21	13	1	703	5
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	2.502	103	6.311	1.452
Dywidenda	-	-	-	-	-
Pożyczki otrzymane	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	91	-
Pożyczki udzielone	-	956	2.735	80.188	567

	GTC Moderna	Epsilon Development w likwidacji	Alfa Development	GTC Corius	Delta Development w likwidacji
Zakupy	-	-	282	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	32	-	-
Sprzedaż	1	-	1	274	1
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	2.080	-	3	988	-
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	3	-	27	51
Pożyczki udzielone	17.611	-	100	20.541	-

	Omikron Development w likwidacji	Omega Development w likwidacji	Centrum Światowida
Zakupy	-	-	-
Sprzedaż	-	1	1.798
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	9.721
Dywidenda	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	3	2	98
Pożyczki udzielone	-	(103)	184.433

	Czech Republic	GTC Ukraine	GTC Bulgaria*	GTC Hungary
Zakupy	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-
Sprzedaż	177	6	747	41
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	3.276	4.114	115.366	22.131
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	264	21	1.750	-
Pożyczki udzielone	48.028	21.655	1.188.387	322.101

* Na dzień 31 grudnia 2014 roku dokonano połączenia spółek GTC Real Estate Investments Romania B.V., GTC Real Estate Investments Croatia B.V., GTC Real Estate Investments Slovakia B.V., GTC Real Estate Investments Serbia B.V., GTC Real Estate Investments Russia B.V. oraz Emerging Investments z GTC real Estate Investments Bulgaria B.V.

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

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku Spółka nie zawarła żadnych umów, które nie zostały uwzględnione w bilansie.

10. Informacje o przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 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 2015	rok 2014
Księgowość i finanse	12	11
Administracja i zarządzanie	14	13
Dział inżynierski	6	6
Marketing i Dział prawny	15	11
Razem	47	41

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

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).

Przychody rozpoznane w poszczególnych okresach zaprezentowane są poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Rok zakończony 31 grudnia 2014
Przychody (koszty) z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(3.611)	10.622
	(3.611)	10.622

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
8,22	-	724.100	724.100
7,09	5.171.200	512.000	5.683.200
Razem	5.171.200	1.236.100	6.407.300

Na 31 grudnia 2015 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Termin wykonania	Cena wykonania (PLN)	Liczba
30/06/2016	8,22	724.100
31/05/2018	7,09	1.536.000
30/06/2019	7,09	4.147.200
Razem		6.407.300

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

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej (w tym odprawy dla byłych członków Zarządu Spółki) za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku wyniosło 6,7 mln PLN (1,6 mln EUR) i 512.000 akcji fantomowych. Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku wyniosło 12,1 mln PLN (2,9 mln EUR) i 1.345.542 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 2015 roku, oraz na dzień 31 grudnia 2014 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 2015 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące okresów ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

15. Wydarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

W styczniu 2016 roku Spółka zakupiła poprzez spółkę zależną Wilson Park Sp. z o.o. biurowiec Pixel w Poznaniu za 144,1 mln PLN (32,1 mln EUR).

Biurowiec jest w całości wynajęty renomowanemu najemcom. Spółka zamierza zatrzymać budynek jako część portfolio Grupy GTC generującą przychody. Zakup nieruchomości sfinansowany był ze środków własnych spółki oraz kredytu bankowego.

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

W załączonym sprawozdaniu finansowym Spółka nie dokonała zmiany danych porównywalnych.

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

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

18. Korekty błędów podstawowych

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

19. Korekty inflacyjne

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

20. Niepewność kontynuowania działalności

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

21. Połączenie jednostek

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 2015 roku.

23. Inne informacje

Na dzień 31 grudnia 2014 roku, wartość zaciągniętych kredytów bankowych z UniCredit – 104,7 mln PLN (25,6 mln EUR), związanych z projektem mieszkaniowym Felicity, przekroczyła wartość godziwą powiązanego aktywa. W marcu 2015 roku Spółka przekazała projekt Felicity spółce zależnej UniCredit. Unicredit zwolnił Spółkę z wszelkich zobowiązań płatniczych wynikających z umów kredytowych.

W kwietniu 2015 roku, w wyniku likwidacji spółki współzależnej, inwestycje w spółki współzależne zmniejszyły się o 281 mln PLN (67 mln EUR), zaś zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o 264,2 mln PLN (63 mln EUR).

W dniu 29 maja 2015 roku Grupa sprzedała Centrum Biurowe Kazimierz mieszczące się w Krakowie za cenę netto 170,1 mln PLN (41,6 mln EUR).

W czerwcu 2015 roku kredyt od EBOiR oraz Raiffeisen Bank Austria (Osijek), w wysokości 66,3 mln PLN (15,8 mln EUR) został całkowicie spłacony.

W czerwcu 2015 roku kredyt od OTP i MBK (Varna), w wysokości 74,2 mln PLN (17,7 mln EUR) został całkowicie spłacony. W tym samym czasie MBK oraz OTP przyznały GTC nowy kredyt w wysokości 52,8 mln PLN (12,6 mln EUR).

W dniu 26 czerwca 2015 roku Spółka wraz z EBOiR zawarły umowę o restrukturyzacji kredytów udzielonych Mars Commercial Center SRL (Piatra Mall) i Mercury Commercial Center SRL (Arad Mall). Ponadto, w czerwcu 2015 roku Spółka wraz z EBOiR uzgodniła warunki restrukturyzacji kredytu udzielonego dla Galleria Stara Zagora AD, właściciela centrum handlowego w Starej Zagorze w Bułgarii.

W czerwcu 2015 roku Spółka nabyła pozostałe 35% w Galleria Ikonov GmbH (właściciel Galleria Varna) oraz pozostałe 20% udziałów w GTC Nekretnine Istok d.o.o. W rezultacie kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej zmniejszył się o 150,2 mln PLN (35,8 mln EUR). W lipcu 2015 roku Grupa GTC sprzedała akcje GTC Nekretnine Istok d.o.o. (Galeria Osijek) za kwotę 5,5 mln PLN (1,3 mln EUR) i akcje Galleria Varna AD (Galeria Varna) za kwotę 23,1 mln PLN (5,5 mln EUR).

W dniu 30 czerwca 2015 roku, akcjonariusze Spółki zatwierdzili uchwałę o emisji do 140.000.000 nowych akcji po cenie nie mniejszej niż 5 zł za akcję dla dotychczasowych akcjonariuszy. W dniu 30 września 2015 roku Spółka została poinformowana, że w związku ze skorzystaniem z prawa poboru, nastąpi sprzedaż 108,906,190 akcji serii K po cenie 5,47 zł za jedną akcję.

W lipcu 2015 roku Spółka rozpoczęła budowę centrum handlowego Galeria Północna w Warszawie. W sierpniu 2015 roku Spółka podpisała umowę kredytową z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., na sfinansowanie projektu Galeria Północna. Zobowiązanie składa się z kredytu budowlanego w wysokości do 494 mln PLN (116 mln EUR) oraz kredytu inwestycyjnego w wysokości do 639 mln PLN (150 mln EUR). (Przy określonym progu finansowym kredyt inwestycyjny może zostać podniesiony do wysokości 746 mln PLN (175 mln EUR)).

W dniu 21 października 2015 roku zwiększenie kapitału zakładowego (w stosunku do uchwały wspólników z dnia 30 czerwca 2015) zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Warszawie. Spółka dokonała podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 35.131.028,80 zł do kwoty 46.021.647,80 złotych poprzez emisję 108.906.190 akcji zwykłych na okaziciela serii K Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda. W dniu 26 października 2015 roku, środki z emisji akcji na łączną kwotę 595.700.000 zł (140,1 mln euro) zostały otrzymane przez Spółkę.

W listopadzie 2015 roku Spółka nabyła biurowiec Duna Tower w Budapeszcie, na Węgrzech. Całkowity koszt nabycia wyniósł 222 mln PLN (53,1 mln EUR). Duna Tower znajduje się w 13 dzielnicy Budapesztu i jest wynajmowana przez międzynarodowych najemców. GTC zamierza kontynuować działalność leasingową poprzez modernizację nieruchomości i poprawę jej wykorzystania.

W grudniu 2015 roku Spółka nabyła pozostałe 41,1% w BCG (właściciel firmy, która jest właścicielem budynku biurowego City Gate w Bukareszcie) za łączną kwotę 77 mln PLN (18,1 mln EUR).

Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej wzrósł o 23 mln PLN (5,4 mln EUR).

24. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

Dnia 31 marca 2015 r. Spółka zawarła umowę z Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. 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 2015 r.

Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych przez Ernst & Young oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2014 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2015	31 grudnia 2014
	PLN	PLN
Za badanie i przegląd sprawozdań finansowych	705	720
Usługi doradztwa podatkowego i inne usługi doradcze	40	138
Razem	745	858

25. Inne oświadczenia

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 16 marca 2016 roku.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2015 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 8 dodatkowych not objaśniających do zbadanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2015 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 niemieskalnych (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 – księgowa; 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 biur (PKD 82.11 Z);
- Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej nie sklasyfikowana (PKD 94.99 Z).

W dniu 31 grudnia 2015 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 46.022 tysiące złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 2.712.932 tysiące złotych.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach 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, na dzień 31 grudnia 2015 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji (w tysiącach złotych)	Udział w kapitale podstawowym
LSREF III GTC Investments B.V.	275.049.658	275.049.658	27.505	59,77%
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny BZ WBK S.A.	32.922.901	32.922.901	3.292	7,15%
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "ZŁOTA JESIEŃ"	46.045.798	46.045.798	4.605	10,01%
Pozostali	106.198.121	106.198.121	10.620	23,07%
Razem	460.216.478	460.216.478	46.022	100%

W roku obrotowym oraz po dacie bilansowej do daty opinii miały miejsce następujące zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego Spółki:

- 1) Zgodnie z raportem bieżącym Spółki opublikowanym w dniu 15 czerwca 2015 roku Aviva OFE Aviva BZ WBK poinformował Spółkę o zbyciu akcji Spółki. W rezultacie Aviva OFE Aviva BZ WBK posiadała 25.131.986 akcji Spółki reprezentujących 7,15% w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do wykonania 7,15% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.
- 2) Zgodnie z raportem bieżącym Spółki opublikowanym w dniu 16 czerwca 2015 roku ING OFE poinformował Spółkę o zbyciu wszystkich akcji Spółki.
- 3) Zgodnie z raportem bieżącym Spółki opublikowanym w dniu 5 listopada 2015 roku OFE PZU Złota Jesień poinformował Spółkę o nabyciu akcji Spółki. W rezultacie transakcji OFE PZU Złota Jesień posiadał 46.045.798 akcji Spółki reprezentujących 10,005% w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do wykonania 10,005% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.
- 4) Zgodnie z raportem bieżącym Spółki opublikowanym w dniu 26 listopada 2015 roku LSREF III GTC Investments B.V. oraz Lone Star Real Estate Partners III L.P. poinformowali Spółkę o nabyciu akcji Spółki. W rezultacie transakcji LSREF III GTC Investments B.V. bezpośrednio, a Lone Star pośrednio (poprzez LSREF III) posiadał 268.220.010 akcji zwykłych Spółki, reprezentujących 58,28% w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do wykonania 58,28% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.
- 5) Zgodnie z raportem bieżącym Spółki opublikowanym w dniu 18 grudnia 2015 roku LSREF III GTC Investments B.V. oraz Lone Star Real Estate Partners III L.P. poinformowali Spółkę o nabyciu akcji Spółki. W rezultacie transakcji LSREF III GTC Investments B.V. bezpośrednio, a Lone Star pośrednio (poprzez LSREF III) posiadał 275.049.658 akcji Spółki reprezentujących 59,77% w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do wykonania 59,77% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W okresie sprawozdawczym miały miejsce następujące zmiany wysokości kapitału zakładowego:

W dniu 21 października 2015 nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego z kwoty 35.131.028,80 zł do kwoty 46.021.647,80 zł w drodze emisji 108.906.190 akcji zwykłych na okaziciela serii K Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wartość emisyjna jednej akcji wyniosła 5,47 złotych za sztukę.

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku wchodził:

Thomas Kurzmann	- Prezes Zarządu
Erez Boniel	- Członek Zarządu

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

- W dniu 23 kwietnia 2015 roku Piotrowi Kroenke oraz Mariuszowi Kozłowskiemu wygasły mandaty członków zarządu.
- W dniu 21 lipca 2015 roku z pełnienia funkcji członka zarządu Spółki zrezygnował Witold Zatoński.
- W dniu 28 sierpnia 2015 roku Jacek Wachowicz oraz Yovav Carmi zrezygnowali z pełnienia funkcji członka zarządu.

2. Sprawozdanie finansowe

2.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie sprawozdania finansowego

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 130.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w dniu 19 marca 2015 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą do badania sprawozdania finansowego Spółki.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. 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. 2009.77.649, z późn. zm.), warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 31 marca 2015 roku z Zarządem Spółki przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

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

Na podstawie naszego badania, z dniem 16 marca 2016 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:

„Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku (format SA-R) Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 5, obejmującego wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, pozycje pozabilansowe na dzień 31 grudnia 2015 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz noty objaśniające do bilansu, noty objaśniające do rachunku zysków i strat oraz dodatkowe noty objaśniające („załączone sprawozdanie finansowe”).

Format załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 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. 2014.133 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. 2013.330 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 Spółki zasad rachunkowości i znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki, 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. 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 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 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.
5. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych.”

Badanie sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od dnia 30 listopada 2015 roku do dnia 16 marca 2016 roku, w tym w siedzibie Spółki od dnia 30 listopada 2015 roku do dnia 4 grudnia 2015 roku oraz od dnia 25 stycznia 2016 roku do dnia 16 marca 2016 roku.

2.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd Spółki 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 16 marca 2016 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 2014 roku zostało zbadane przez Łukasza Jarzynkę, kluczowego biegłego rewidenta nr 11959, działającego w imieniu Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., firmy wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 130. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku zostało zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 23 kwietnia 2015 roku, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę, że strata netto za rok 2014 w kwocie 856.391 tysięcy złotych zostanie pokryta z zysków z lat ubiegłych.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2014 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 19 sierpnia 2015 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zatwierdzony bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2014 roku został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2015 roku.

3. Sytuacja finansowa

3.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki w latach 2013 – 2015, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2015 roku i dnia 31 grudnia 2014 roku.

	2015	2014	2013
suma bilansowa	3.747.460	3.288.070	3.591.770
kapitał własny	2.712.932	1.944.023	2.566.311
wynik finansowy netto	305.257	-856.391	-543.788
rentowność majątku (%)	8,1%	-26,0%	-15,1%
wynik finansowy netto x 100%			
suma aktywów			
rentowność kapitału własnego (%)	15,7%	-33,4%	-17,8%
wynik finansowy netto x 100%			
kapitał własny na początek okresu			
rentowność netto sprzedaży (%)	2 329,3%	-6 091,8%	-3 195,7%
wynik finansowy netto x 100%			
przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			
płynność – wskaźnik płynności I	2,6	24,1	0,2
aktywa obrotowe ogółem			
zobowiązania krótkoterminowe			
płynność – wskaźnik płynności III	2,6	23,5	0,2
środki pieniężne			
zobowiązania krótkoterminowe			
szybkość obrotu należności	98 dni	100 dni	208 dni
należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni			
przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			

GLOBE TRADE CENTRE S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku
(w tysiącach złotych)

	2015	2014	2013
okres spłaty zobowiązań	11 dni	10 dni	20 dni
zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni			
wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów			
trwałość struktury finansowania (%)	96,6%	99,6%	87,8%
(kapitał własny + rezerwy i zobowiązania długoterminowe) x 100%			
suma pasywów			
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	27,6%	40,9%	28,6%
(suma pasywów – kapitał własny) x 100%			
suma aktywów			
wskaźnik inflacji:			
średnioroczny	-0,9%	0,00%	0,90%
od grudnia do grudnia	-0,5%	-1,00%	0,70%

3.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Rentowność majątku była dodatnia w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku i wyniosła 8,1% oraz wzrosła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2014 roku, kiedy wynosiła (26,0%) oraz wzrosła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2013 roku, kiedy wynosiła (15,1%),
- Rentowność kapitału własnego była dodatnia w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku i wyniosła 15,7% oraz wzrosła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2014 roku, kiedy wynosiła (33,4%) oraz wzrosła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2013 roku, kiedy wynosiła (17,8%),
- Rentowność netto sprzedaży była dodatnia w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku i wyniosła 2 329,3% oraz wzrosła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2014 roku, kiedy wynosiła (6 091,8%) oraz wzrosła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2013 roku, kiedy wynosiła (3 195,7%),
- Wskaźnik płynności I na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniósł 2,6 i zmalał w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku, kiedy wynosił 24,1 oraz wzrósł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku, kiedy wynosił 0,2,
- Wskaźnik płynności III na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniósł 2,6 i zmalał w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku, kiedy wynosił 23,5 oraz wzrósł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku, kiedy wynosił 0,2,
- Wskaźnik szybkości obrotu należności w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku wyniósł 98 dni i zmalał w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2014 roku, kiedy wynosił 100 dni oraz zmalał w porównaniu do roku zakończonego 31 grudnia 2013 roku, kiedy wynosił 208 dni,



- Wskaźnik okresu spłaty zobowiązań w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku wyniósł 11 dni i uległ wydłużeniu w porównaniu do roku zakończonego 31 grudnia 2014 roku oraz roku zakończonego 31 grudnia 2013 roku, kiedy wynosił odpowiednio 10 dni oraz 20 dni,
- Wskaźnik trwałości struktury finansowania w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku wyniósł 96,6% i zmalał w porównaniu do roku 2014 roku, kiedy wynosił 99,6% oraz wzrósł w porównaniu do roku 2013 roku, kiedy wynosił 87,8%,
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku wyniósł 27,6% i zmalał w porównaniu do lat zakończonych dnia 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku, kiedy wynosił odpowiednio 40,9% i 28,6%.

3.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że Spółka nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2015 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 2015 roku Zarząd Spółki wskazał, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2015 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.



II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości

Księgowość Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu systemu komputerowego SAP Business One w siedzibie Spółki. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. 2013.330 z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”), w tym również założowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółki.

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

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

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

Struktura aktywów i pasywów bilansu Spółki, jak również pozycje kształtujących wynik działalności Spółki, została przedstawiona w zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku.

Inwentaryzacja aktywów i zobowiązań została przeprowadzona zgodnie z ustawą o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych 2015 roku.

3. Informacja dodatkowa

Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („informacja dodatkowa”) do sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 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 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz 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. 2014.133 z późn. zm.).

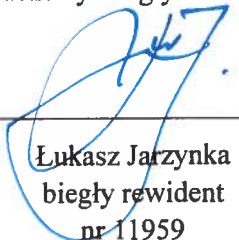


5. Zgodność z prawem

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

w imieniu
Ernst & Young Audyt Polska spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident



Łukasz Jarzynka
biegły rewident
nr 11959

Partner



Mikołaj Rytel

Warszawa, dnia 16 marca 2016 roku