

**RAPORT ROCZNY
SPÓŁKI GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 20 marca 2017 r.

Spis treści raportu rocznego

List Zarządu

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Globe Trade Centre S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r.

Sprawozdanie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego za rok kończący się 31 grudnia 2016 r.

Oświadczenie Zarządu

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

Raport uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

Szanowni Państwo,

Rok 2016 zapisze się w historii GTC jako ten, który postawił przed nami wielkie wyzwania, ale również jako okres, który przyniósł wiele satysfakcji. Wyznaczył on kolejny kamień milowy na drodze naszego rozwoju. GTC, po wdrożeniu rygorystycznego programu restrukturyzacji, jest obecnie jednym z wiodących uczestników rynku, osiąga wysokie zyski i realizuje szeroko zakrojony program zakupów nieruchomości na rynkach Europy Środkowowschodniej i Południowo-wschodnie.

Zakończenie procesu restrukturyzacji i rozpoczęcie okresu inwestycji

Kluczowe znaczenie dla naszego sukcesu miały środki pozyskane w 2015 roku i zainwestowanie w 2016 roku. W 2016 roku zainwestowaliśmy około 162 mln euro w aktywa generujące przychody oraz wybrane działki, zgodne z naszą strategią. Kupiliśmy budynek Pixel w Poznaniu (biurowiec o powierzchni 14.500 m kw.), Premium Plaza i Premium Point w Bukareszcie (dwa budynki biurowe o łącznej powierzchni 15.000 m kw.), Neptun Office Center w Gdańsku (biurowiec o powierzchni 16.000 m kw.) i Sterlinga Business Center w Łodzi (biurowiec o powierzchni 13.500 m kw.), projekt Artico (biurowiec w budowie) w Warszawie, działki w Budapeszcie, Belgradzie i Sofii, a także 41% udziałów w City Gate. Wszystkie nowe zakupy miały miejsce wyłącznie na naszych rynkach docelowych, zgodnie z nową strategią wzrostu. Zakupione nieruchomości i zakończone inwestycje pozwoliły na wzrost NOI o 9,4 mln euro rocznie.

Rygorystyczna restrukturyzacja kredytów dla nabytych aktywów, skutkująca istotną poprawą ich wskaźnika FFO, była głównym czynnikiem naszego sukcesu. Restrukturyzacja spółek zależnych oraz refinansowanie kredytów dla wybranych projektów, połączone ze skuteczną strategią hedgingową doprowadziły do dużych oszczędności w kosztach finansowych GTC oraz dały podstawę do pozyskania dalszych funduszy.

Finansowanie

W 2016 roku GTC pozyskała 62 mln euro finansowania na poziomie grupy (z czego 28 mln euro wypłacone w 2017 roku), a także 240 mln euro w 16 kredytach projektowych. Łączne koszty finansowe spadły drugi rok z rzędu. W 2016 roku wyniosły 29,5 mln euro w porównaniu do 33,2 mln euro w 2015 roku, pomimo wzrostu całkowitego zadłużenia z 739 mln euro na dzień 31 grudnia 2015 roku do 893 mln euro na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Wszystkie te czynniki, w szczególności przejęcia i oszczędności w kosztach finansowych, przyczyniły się do wzrostu środków z działalności operacyjnej (FFO) z 28 mln euro w 2014 do 43 mln euro w 2016 roku. Powyższe wyniki odzwierciedlają znaczącą poprawę wyników operacyjnych i sukces postępowania naprawczego, które osiągnęła GTC w ubiegłym roku.

Poprawa FFO i stabilne wpływy skłoniły zarząd do zarekomendowania wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy, po raz pierwszy w historii GTC, i ustanowienia polityki dywidendy na najbliższe lata.

Atrakcyjny portfel aktywów i przyszłych inwestycji

W trakcie 2016 roku, w ramach procesu restrukturyzacji, sprzedaliśmy pięć niestrategicznych aktywów i dzięki temu pozyskaliśmy 23 mln euro wolnych środków. Ponadto sprzedaliśmy niestrategiczne działki, które nie zostały przeznaczone do zabudowy w najbliższej perspektywie czasowej. W rezultacie powyższych działań uwolniliśmy kapitał, który zostanie wykorzystany do realizacji naszej strategii wzrostu. Na dzień 31 grudnia 2016 roku nasz EPRA NAV wyniósł 897 mln euro (lub 1,95 euro za akcję) (w porównaniu do 614 mln euro na koniec 2014 roku), a wartość aktywów brutto (GAV) naszego portfela wyniosła około 1,6 mld euro. 78% z nich to aktywa generujące przychody a projekty w budowie stanowiły 15%, ponadto 3% stanowiły aktywa niestrategiczne. Nasz wyjątkowy portfel projektów w budowie składa się głównie z kształtujących swoje otoczenie centrów handlowych i budynków biurowych klasy A, posiadających znaczący potencjał wzrostu wartości aktywów netto (NAV) po realizacji. Nasz portfel obejmuje pięć projektów na etapie budowy i sześć projektów na etapie planowania.

Poprawa podstawowych danych operacyjnych

W 2016 roku dołożyliśmy wielu starań, aby aktywa w naszym portfelu utrzymały stopę najmu na imponującym poziomie 94%. Niebawym sukces odnotowaliśmy w zakresie naszego portfela nieruchomości biurowych, wynajmując łącznie 113.200 m kw. powierzchni. W ramach portfela handlowego wynajęliśmy 30.800 m kw. powierzchni, w tym 18.700 m kw. w nowopowstającej

Galerii Północnej. Powyższe wyniki skutkują 95% poziomem wynajęcia aktywów handlowych. Na ogólny poziom najmu w 2016 roku wpłynęło nabycie dodających wartość aktywów z nieco niższym poziomem powierzchni niewynajętych oraz zakończenie inwestycji University Business Park B w Warszawie i FortyOne II w Belgradzie, dla których proces wynajmu został zakończony na początku 2017 roku. Przedłużenie umów w Galerii Jurajskiej przyczyni się do dalszego wzrost ogólnego poziomu najmu.

Bieżące projekty inwestycyjne

Oprócz zarządzania naszymi podstawowymi nieruchomościami biurowymi i handlowymi, dokonaliśmy również znaczących postępów w zakresie naszego portfela projektów bieżących. W trakcie 2016 roku przyspieszyliśmy proces budowy i zawierania wstępnych umów najmu w naszych głównych projektach: Galerii Północnej, jednego z głównych centrów handlowych w Warszawie, o łącznej wartości inwestycji 185 mln euro, która jest obecnie na etapie budowy a jej oddanie jest planowane na sierpień 2017 r. Drugi etap University Business Park w Łodzi, o łącznej wartości inwestycji wynoszącej 15 mln euro, został zrealizowany w drugim kwartale 2016 roku, a drugi etap FortyOne, budynku biurowego w Belgradzie o łącznych kosztach inwestycji wynoszących 11 mln euro, został zakończony w trzecim kwartale 2016 roku. Obecnie realizujemy pięć projektów biurowych i handlowych o łącznej powierzchni ponad 139.000 m kw.: Galeria Północna (Warszawa), Ada Mall (Belgrad), FortyOne III (Belgrad), Artico (Warszawa), oraz White House (Budapeszt). Projekty w fazie projektowej obejmują centrum handlowe Galeria Wilanów (Warszawa) i projekt biurowy Budapest City Tower (Budapeszt), Green Heart (Belgrad), GTC X (Belgrad), Avenue Park Zagreb (Zagrzeb) a także Advance Business Center (Sofia).

Strategia Całkowitej Stopy Zwrotu w 2017 roku

W 2017 roku GTC po raz kolejny zamierza skupić się na powiększeniu portfela aktywów generujących przychody jak i kontynuować realizację swoich projektów budowlanych. Zgodnie z naszą strategią wzrostu, mamy zamiar dalszej wyszukiwać i wykorzystywać wybrane możliwości zakupu aktywów o znacznej wartości dodanej na naszych rynkach podstawowych. Bieżące projekty budowlane, takie jak Galeria Północna i Artico w Warszawie, White House w Budapeszcie oraz FortyOne III i Ada Mall w Belgradzie, zostaną oddane do użytku w 2017 i 2018 roku. Działania te dają nam pewność, że GTC jest dobrze przygotowana na 2017 rok i kolejne lata, aby zapewnić najwyższy poziom wzrostu swoim wszystkim interesariuszom, wraz z imponującym wzrostem dywidendy.

Nasi interesariusze

Przy tej okazji, chcielibyśmy wyrazić uznanie naszym pracownikom, których zaangażowanie i ciężka praca znacząco przyczyniły się do naszych wyników w 2016 roku. Chcielibyśmy również podziękować naszym akcjonariuszom za ich wsparcie i zaufanie do naszej strategii. Na koniec wielkie podziękowania kierujemy do naszych partnerów biznesowych oraz najemców.

Z niecierpliwością czekamy na rok 2017 i wierzymy, że będzie kolejnym rokiem sukcesów i dalszego przyspieszenia realizacji naszej strategii wzrostu.

Thomas Kurzmann

Erez Boniel

Prezes Zarządu

Członek Zarządu,

Dyrektor Finansowy

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI GLOBE TRADE CENTRE S.A.
W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2016 R.**

Spis treści

Punkt 1. Wprowadzenie	8
Punkt 2. Wybrane dane finansowe	10
Punkt 3. Główne czynniki ryzyka	11
Punkt . 4. Prezentacja Spółki	31
Punkt 4.1. Ogólne informacje na temat Spółki	31
Punkt 4.2. Główne wydarzenia	32
Punkt 4.3. Struktura organizacyjna Grupy	34
Punkt 4.4. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	34
Punkt 4.5. Strategia Grupy	34
Punkt 4.6. Opis działalności	38
Punkt 4.7. Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy	39
Punkt 4.7.1. Rynek powierzchni biurowych	39
Punkt 4.7.2. Rynek nieruchomości handlowych	41
Punkt 4.7.3. Rynek nieruchomości inwestycyjnych	42
Punkt 4.8 Informacja na temat polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności	43
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	44
Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	44
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy, której Spółka jest podmiotem dominującym	46
Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	48
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej	48
Punkt 5.4.1. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 r. i 2015 r.	48
Punkt 5.5. Rachunek zysków i strat	48
Punkt 5.5.1. Porównanie wyników finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. z tym samym okresem roku 2015.	48
Punkt 5.6. Rachunek przepływów pieniężnych	49
Punkt 5.6.1. Analiza przepływów pieniężnych	49
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	50
Punkt 6. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	50
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych	50
Punkt 8. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym	51
Punkt 9. Zobowiązania pozabilansowe	51
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	51

Punkt 11 Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi	51
Punkt 11.1 Polityka wynagrodzeń	51
Punkt 11.2 Liczba pracowników na dzień 31 grudnia.....	51
Punkt 11.3 System motywacyjny	52
Punkt 11.4 Polityka szkoleniowa	52
Punkt 11.5 Świadczenia na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej	52
Punkt 11.6 Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi.....	52
Punkt 11.7 Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów	52
Punkt 11.8 Wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej	53
Punkt 11.9 Program motywacyjny	54
Punkt 11.9.1 System kontroli programu motywacyjnego.....	54
Punkt 11.10 Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących	54
Punkt 12. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	54
Punkt 13. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe	55
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	56
Punkt 17. Znaczące umowy podpisane w danym roku	56
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. Grupa 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 grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną na Ukrainie. Grupa powstała w 1994 r. i od tego czasu prowadzi działalność na rynku nieruchomości komercyjnych.

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

Od momentu powstania do dnia 31 grudnia 2016 r. Grupa (i) wybudowała około 1 miliona m kw. powierzchni najmu brutto i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała około 500 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 299 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 90 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 31 ukończonych nieruchomości komercyjnych, w tym 27 nieruchomości biurowe i 4 nieruchomości handlowe o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej około 596 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 579 tysięcy m kw.;
- 5 nieruchomości w budowie, w tym 3 projekty biurowe i 2 centra handlowe, o łącznej powierzchni najmu netto około 139 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 139 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o powierzchni wynoszącej około 842 tysięcy m kw.;
- 1 projekt mieszkaniowy w budowie o powierzchni wynoszącej 4 tys. m kw., oraz
- projekty mieszkaniowe oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Grupa jest również właścicielem działki położonej na Ukrainie, jak również działki pod projekt Ana Tower położonej w Rumunii.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 7.183.652 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 78% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 15%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 6%; (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 97% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 3% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. nieruchomości wchodzące w skład portfela Grupy na największych trzech rynkach, tj. w Polsce, na Węgrzech i w Rumuni, stanowiły odpowiednio 44%, 17% i 15% całkowitej wartości księgowej wszystkich ukończonych nieruchomości komercyjnych.

Dodatkowo Grupa zarządza aktywami należącymi do podmiotów trzecich: trzema budynkami biurowymi w Warszawie oraz jednym budynkiem biurowym w Katowicach.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) oraz wchodzą w skład indeksu WIG30, Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 Index.

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Warszawie, przy ulicy 17 Stycznia 45A.

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 Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037 oraz zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) w dniu 18 sierpnia 2016 r. i są oznaczone kodem ISIN PLGTC0000037;

"Obligacje" odnoszą się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000144, PLGTC0000177, PLGTC0000219 i PLGTC0000227; "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. 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; „GRA”, „GLA” lub powierzchnia najmu brutto” odnosi się do miary całkowitej powierzchni najmu powiększonej o współczynnik udziału w powierzchniach wspólnych; „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; „JSE” odnosi się do giełdy papierów wartościowych w Johannesburgu.

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 zgodnie z zasadą konsolidacji udziałów Grupy w każdej z nieruchomości. Wycena nieruchomości oparta jest o wartości, które Grupa konsoliduje w swoim sprawozdaniu finansowym. Stopień wynajęcia dla każdego rynku jest pokazany na dzień 31 grudnia 2016 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 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 zobowiązania 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 2016 r. i 2015 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 2016 r. (łącznie z jego notami). Spółka prezentuje dane finansowe pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. sporządzonego zgodnie z Ustawą o rachunkowości.

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP ogłoszonego na 31 grudnia 2016 r. – 4,4240 złotych / EUR
- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP ogłoszonego na 31 grudnia 2015 r. – 4,2615 złotych / EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy 2016 r. według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. – 4,3757 złotych / EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy 2015 r. 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
- najwyższy średni kurs EUR obowiązujący w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. – wynosił – 4,5035 złotych / EUR
- najwyższy średni kurs euro obowiązujący w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wynosił – 4,3580 złotych / EUR
- najniższy średni kurs euro obowiązujący w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. – wynosił – 4,2355 złotych / EUR
- najniższy średni kurs euro obowiązujący w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wynosił – 3,9822 złotych / EUR

•

(w tys.)	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia			
	2016 r.		2015 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Rachunek zysków i strat				
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	17.587	4.019	13.105	3.132
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(19.406)	(4.435)	(17.772)	(4.248)
Zysk (strata) brutto	519.565	118.739	163.473	39.072
Zysk (strata) netto	741.011	169.347	305.257	72.960
Rachunek przepływów środków pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5.448)	(1.245)	(5.408)	(1.293)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(26.510)	(6.058)	(394.563)	(94.304)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	24.923	5.696	599.717	143.339
Przepływy pieniężne netto, razem	(7.035)	(1.608)	199.746	47.742
Bilans				
Aktywa razem	4.400.893	994.777	3.827.367	898.127
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	938.473	212.132	1.114.435	261.512
Zobowiązania długoterminowe	645.460	145.900	673.974	158.154
Zobowiązania krótkoterminowe	253.743	57.356	124.828	29.292
Kapitał własny	3.462.420	782.645	2.712.932	636.614
Kapitał zakładowy	46.022	10.403	46.022	10.799
Liczba akcji (w szt.)	460.216.478	460.216.478	460.216.478	460.216.478
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/ EUR)	1,61	0,36	0,82	0,19
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w PLN/ EUR)	1,61	0,36	0,82	0,19
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/ EUR)	7,52	1,70	5,89	1,38
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	7,52	1,70	5,89	1,38

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 i Spółki

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 Galeria 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. Galeria 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 ustalane 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 utraty 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 współczynnikiem 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, renegocjacji 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 renegocjacje 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 nabędzie 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 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 rozwiązywanych 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 2016 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 Galerii 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 ściągłości 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 nie posiada projektów, które ponoszą straty, jednak w przeszłości Grupa posiadała projekty, które ponosiły straty przede wszystkim ze względu na niewystarczający poziom wynajętej powierzchni i wysokość płaconych stawek czynszu. Grupa nie może wykluczyć, że 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 wpłynąć 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 wpłynąć 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 wywrzeć 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 uprawniana 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 wspólnymi inwestorami, 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 współpracy, z którymi wiąże się ryzyko postępowań prawnych. Spory prawne, które indywidualnie są względnie mało istotne, mogą zostać połączone ze sporami opartymi na podobnych stanach faktycznych, w wyniku czego łączne zaangażowanie Grupy może stać się istotne dla jej działalności. Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń, a Grupa może zostać uznana za odpowiedzialną za zdarzenia na placach budowy, takie jak wypadki, urazy lub zgony swoich pracowników, pracowników swoich wykonawców lub innych osób odwiedzających place budowy. W transakcjach na rynku nieruchomości przyjętą praktyką jest składanie przez sprzedającego oświadczeń i gwarancji w umowie sprzedaży dotyczącej niektórych aspektów nieruchomości. Zazwyczaj gwarancje składane przez sprzedawcę w umowie sprzedaży nie obejmują wszystkich ryzyk lub potencjalnych problemów, które mogą wynikać dla Grupy w związku z zakupem nieruchomości 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 4.641.514 zł (1.049.167 EUR) oraz 3.998.768 zł (938.348 EUR) na dzień, odpowiednio, 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2015 r.

Grupa przewiduje, że wysoki poziom zadłużenia może utrzymywać się w przewidywanej 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, (i) ponieważ okres ich naprawczy był krótszy niż 12 miesięcy (w przypadku projektów Galeria Arad i Galeria Stara Zagora); (ii) renegotjowania umów kredytowych i podpisanie umów restrukturyzacyjnych (w przypadku projektów Galeria Piatra Neamt, Galeria Arad, Galeria Stara Zagora); lub (iii) zbycia nieruchomości lub projektów (w przypadku projektu Galeria 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, Serbii, Chorwacji 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 wzrośnie 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 wzrośnie lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Urzeczywistnienie się któregoś z powyższych czynników ryzyka miałooby 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 reperywatyzyjnym

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 i na Węgrzech 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 reperywatyzyjnych w Polsce. Pomimo tego w Polsce nie uchwalono żadnej ustawy, która regulowałaby procedury reperywatyzyjne. 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 reperywatyzyjne 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 bezspornie 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

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 działalności Grupy jest opisem działalności tych podmiotów.

Punkt 4.1. Ogólne informacje na temat Spółki

Grupa 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 grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną na Ukrainie. Grupa powstała w 1994 r. i od tego czasu prowadzi działalność na rynku nieruchomości komercyjnych.

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

Od momentu powstania do dnia 31 grudnia 2016 r. Grupa (i) wybudowała około 1 miliona m kw. powierzchni najmu brutto i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała około 500 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 299 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 89 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 31 ukończonych nieruchomości komercyjnych, w tym 27 nieruchomości biurowe i 4 nieruchomości handlowe o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej około 596 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 579 tysięcy m kw.;
- 5 nieruchomości w budowie, w tym 3 projekty biurowe i 2 centra handlowe, o łącznej powierzchni najmu netto około 139 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 139 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o powierzchni netto wynoszącej około 842 tysięcy m kw.;
- 1 projekt mieszkaniowy w budowie o powierzchni wynoszącej 4 tys. m kw., oraz
- projekty mieszkaniowe oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Grupa jest również właścicielem działki położonej na Ukrainie, jak również działki pod projekt Ana Tower położonej w Rumunii.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 7.183.652 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 78% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 15%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 6%; (iv) projekty i grunty mieszkaniowe – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 97% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 3% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym aktywa przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. nieruchomości wchodzące w skład portfela Grupy na największych trzech rynkach, tj. w Polsce, na Węgrzech i w Rumuni, stanowiły odpowiednio 44%, 17% i 15% całkowitej wartości księgowej wszystkich ukończonych nieruchomości komercyjnych.

Dodatkowo Grupa zarządza aktywami należącymi do podmiotów trzecich: trzema budynkami biurowymi w Warszawie oraz jednym budynkiem biurowym w Katowicach.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) oraz wchodzą w skład indeksu WIG30, Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 Index.

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Warszawie, przy ulicy 17 Stycznia 45A.

Punkt 4.2. Główne wydarzenia

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 istotnych wydarzeń jest opisem wydarzeń tych podmiotów.

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2016 r.:

W styczniu 2016 r. Grupa GTC nabyła pozostałe 10% udziałów w GTC Ukraine B.V. oraz pożyczki udzielone przez udziałowców mniejszościowych na projekt, za kwotę 1 EUR (nie w tysiącach). Po dokonaniu transakcji GTC pozostał jedynym właścicielem spółki zależnej. W wyniku tej transakcji, udział akcjonariuszy mniejszościowych wzrósł o 9.600 zł (2.200 EUR), kapitał zapasowy wzrósł o 1.700 zł (400 EUR), zaś wartość kredytów udzielonych przez udziałowców mniejszościowych zmniejszyła się o 11.300 zł (2.600 EUR). W związku z powyższym, kapitał własny ogółem wzrósł o 11.300 zł (2.600 EUR).

W dniu 28 stycznia 2016 r. Grupa nabyła budynek biurowy Pixel w Poznaniu. Cena netto zakupu nieruchomości oraz innych praw i aktywów ruchomych objętych umową wynosiła 140.500 zł (32.200 EUR). Zakup został sfinansowany ze środków własnych spółki oraz z kredytu bankowego udzielonego przez PKO BP w wysokości 98.000 zł (22.500 EUR). Biurowiec jest w całości wynajęty przez renomowanych najemców i Grupa zamierza trzymać budynek jako część portfela inwestycyjnego.

W marcu 2016 r. Grupa nabyła działkę w Budapeszcie za 50.000 zł (11.300 EUR). Grupa zamierza wybudować budynek biurowy na zakupionych gruntach.

W kwietniu 2016 r. Grupa nabyła dwa biurowce w Bukareszcie (Premium Plaza i Premium Point) za 140.000 zł (32.000 EUR), o łącznej powierzchni najmu brutto około 15.000 m kw. Nabycie nieruchomości zostało sfinansowane ze środków własnych Grupy. Biurowiec jest w 90% i wynajęty przez renomowanych najemców i Grupa zamierza trzymać budynek jako część portfela inwestycyjnego.

W kwietniu 2016 r. Grupa otrzymała pozwolenie na użytkowanie drugiego budynku University Business Park w Łodzi, co zakończyło inwestycję. Kompleks składa się z dwóch budynków biurowych klasy A, a jego całkowita powierzchnia najmu brutto wynosi ok. 40.000 m kw.

W dniu 1 lipca 2016 r., Grupa nabyła dwa biurowce: Neptun Office Center oraz Sterlinga Business Center, zlokalizowane odpowiednio w Gdańsku i Łodzi. Te dwa budynki biurowe klasy A o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 30.000 m kw. I dysponujące 364 miejscami parkingowymi, które wzbogacą polski portfel inwestycyjny Grupy. Zakup został finansowany ze środków własnych spółki oraz z kredytu bankowego z banku Pekao w wysokości 168.000 zł (39.000 EUR). Biurowce są wynajęte odpowiednio w 75% i 96% przez renomowanych najemców.

W lipcu 2016 r. Grupa podpisała umowę kredytową na Duna Tower w Budapeszcie z OTP Bank Nyrt. Łączna wartość nominalna kredytu wynosi 123.000 zł (28.000 EUR). Ponadto, Grupa i bank zobowiązały się do zrefinansowania kredytu wynoszącego 171.000 zł (38.900 EUR), obecnie finansowanego przez MKB Bank Zrt, zaciągniętego na inwestycję Center Point. Nowy kredyt udzielony przez OTP Bank Nyrt, zaciągnięty na ten cel wyniesie 207.000 zł (47.000 EUR).

W lipcu 2016 r. Grupa sprzedała 10 ha gruntów w Konstancinie za kwotę 37.000 zł (8.600 EUR).

W lipcu 2016 r. Grupa nabyła spółkę Artico Sp.z o.o., która prowadzi budowę budynku biurowego w Warszawie. Budynek będzie obejmował ok. 7.600 m.kw. powierzchni najmu. Budynek ma zostać ukończony w 2017 r..

W czerwcu 2016 r. spółka CID Holding S.A. sprzedała centrum handlowe Galerie Harfa w Pradze. W związku z powyższym, w lipcu 2016 r. spółka CID spłaciła pożyczkę od GTC w kwocie 50.000 zł (11.300 EUR).

W sierpniu 2016 r. GTC sprzedało swoje udziały w Lighthouse Holdings Limited S.A za kwotę 5.800 zł (1.300 EUR).

W lipcu 2016 r. Giełda Papierów Wartościowych w Johannesburgu (Johannesburg Stock Exchange, "JSE") zatwierdziła notowanie Spółki na parkiecie giełdowym. Pierwsze notowanie miało miejsce 18 sierpnia 2016 r.

W sierpniu oraz wrześniu 2016 r. Grupa sprzedała spółki będące właścicielami Galleria Piatra Neamt oraz Galleria Arad odpowiednio za 12.000 zł (2.700 EUR) oraz 9.100 zł (2.100 EUR).

W celu (i) wprowadzenia szybszej i bardziej efektywnej kontroli nad spółkami Grupy GTC oraz zoptymalizowania procesu zarządzania w Grupie, (ii) obniżenia kosztów operacyjnych i administracyjnych oraz (iii) zwiększenia przejrzystości Grupy dla właścicieli i inwestorów, 30 marca 2016 r. Zarząd Spółki GTC S.A. ogłosił plan transgranicznego połączenia GTC S.A. oraz dwóch spółek zależnych („połączenie”). W maju 2016 r. plan połączenia został zatwierdzony przez akcjonariuszy GTC S.A. Połączenie zostało sfinalizowane w dniu 30 września 2016 r.

We wrześniu 2016 r. Grupa ukończyła drugi budynek FotyOne z całkowitą powierzchnią najmu brutto wynoszącą 7.200 m kw. Budowa trzeciego biurowca rozpoczęła się w pierwszej połowie 2016 r., a ukończenie planowane jest w pierwszym kwartale 2017 r.

W listopadzie 2016 r. Grupa zakupiła udziały w serbskiej spółce posiadającej grunty w Belgradzie za kwotę 19.800 zł (4.600 EUR). Grupa planuje wykorzystanie gruntu pod budowę budynku biurowego

W listopadzie 2016 r. Spółka wyemitowała 3 letnie obligacje denominowane w euro na łączną kwotę w wysokości 124.500 zł (28.781 EUR). Obligacje mają stały 6-miesięczny kupon w wysokości 3,75% rocznie.

W listopadzie 2016 r., Grupa podpisała umowę kredytową z Alfa Bank o udzieleniu kredytu inwestycyjnego w wysokości 19.000 EUR dla nieruchomości Premium Plaza i Premium Point w Rumunii

W grudniu 2016 r., Spółka wyemitowała 3- letnią pożyczkę Schuldschein na łączną kwotę 22.000 zł (5.000 EUR). Oprocentowanie pożyczki jest stałe w wysokości 3,25% rocznie (3,61% uwzględniając podatki) płatne co 6 miesięcy.

W 2016 r. Grupa GTC rozpoczęła budowę centrum handlowego Ada Mall w Belgradzie i biurowca White House w Budapeszcie.

Wydarzenia mające miejsce po 31 grudnia 2016 r.:

W styczniu 2017 r. Spółka wyemitowała 3- letnią pożyczkę Schuldschein na łączną kwotę 44.000 zł (10.000 EUR). Oprocentowanie pożyczki jest stałe w wysokości 3,25% rocznie (3,61% uwzględniając podatki) płatne co 6 miesięcy.

W marcu 2017 r. Spółka wyemitowała 3 letnie obligacje, denominowane w euro, na łączną kwotę w wysokości 79.855 zł (18.500 EUR).

Punkt 4.3. 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 2016 r. jest przedstawiona w niebadanym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. w *Nocie 7 Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2016 r.:

- Grupa GTC. zakupiła pozostałą ilość udziałów spółki GTC Real Estate Investments Ukraine B.V.;
- Grupa GTC. zakupiła pozostałą ilość udziałów spółki Complexul Residential Colentina S.R.L
- Grupa GTC zakupiła pozostałą ilość udziałów spółki Stara Zagora AD
- Grupa GTC zakupiła Artico Sp. z o.o.
- Grupa GTC zakupiła Julesberg Sp. z o.o.
- Grupa GTC zakupiła Jowett Sp. z o.o.
- Grupa GTC zakupiła Calobra Sp. z o.o.
- Grupa GTC zakupiła Mantezja 4 Sp. z o.o.
- Grupa GTC zakupiła Glamp d.o.o.
- Połączenie spółek Immo Buda Kft oraz Szemi Ingatlan Ltd, które po połączeniu przyjęły nazwę Albertfalva Kft.;
- Połączenie spółek GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. i GTC Real Estate Developments d.o.o.
- Spółka GTC SA połączyła się przez przejęcie ze spółkami GTC Real Estate Investments Ukraine B.V i GTC RH B.V.
- Spółka GC Renaissance Plaza Kft zmieniła nazwę na GTC White House Kft.;
- Założono spółkę VRK Tower Kft (Węgry);
- Założono spółkę ABC EAD (Bułgaria)
- Zlikwidowano spółkę Galeria Ikonov GmbH (Austria)
- Zlikwidowano spółkę Nibiru Developments doo
- Sprzedano spółkę Mars Commercial Center S.R.L.
- Sprzedano spółkę Preston Park Kft.
- Sprzedano spółkę SASAD II Kft.

Punkt 4.4. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą

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

Punkt 4.5. 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;
- czynsze w krajach z rejonów CEE i SEE są na niskich poziomach z powodu globalnego kryzysu finansowego wysłanego przez rynki finansowe w 2009, który spowolnił gospodarki w krajach w których prowadzi działalność GTC, co z kolei spowodowało spadek podaży na nieruchomości, wzrost współczynnika wolnej powierzchni i wzrost konkurencji na rynku nieruchomości komercyjnych.

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.

Oceniając warunki panujące na rynkach, na których działa GTC oraz spełniając wewnętrzne surowe kryteria zainwestowaliśmy 533.525 zł (122.298 EUR) w nieruchomości generujące przychody i posiadające potencjalną wartość dodatnią w roku 2016. Nabyliśmy budynki biurowe klasy A na naszych głównych rynkach. W ciągu roku zakupiliśmy :

- Pixel (budynek biurowy zlokalizowany w Poznaniu, Polska)
- Premium Point (budynek biurowy zlokalizowany w Bukareszcie, Rumunia)
- Premium Plaza (budynek biurowy zlokalizowany w Bukareszcie, Rumunia)
- Neptun Office Center (budynek biurowy zlokalizowany w Gdańsku Polska)

- Sterlinga Business Center (budynek biurowy zlokalizowany w Łodzi, Polska)

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 ściągłości 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 i Galeria Północna w Warszawie, Ada Mall w Belgradzie, a także projekty biurowe FortyOne III, Green Heart i GTC X w Belgradzie, White House i Budapest City Tower w Budapeszcie, Artico w Warszawie, Avenue Park Zagreb w Zarzebiu jak również Advance Business Center w Sofii.

Realizacja tych projektów, które na dzień przygotowania Sprawozdania były na etapie budowy (Galeria Północna, Ada Mall, Artico, White House i FortyOne III) lub na etapie poprzedzającym budowę (Galeria Wilanów, Green Heart, GTC X, Budapest City Tower, Avenue Park Zagreb, Advance Business Center), stanowi istotny czynnik wzrostu wartości Grupy. Na dzień 31 grudnia 2016 r. projekty w budowie stanowiły szacunkowo 15% wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

Obecnie posiadamy 5 projektów w budowie oferujących łącznie 139,000 m kw. powierzchni biurowej i handlowej

- Galeria Północna – centrum handlowo-rozrywkowe, które zostanie wybudowane przez Grupę w Warszawie o łącznej NLA inwestycji około 64.800 m kw.; budowa rozpoczęła się w czerwcu 2015 r. a wielkie otwarcie planowane jest na sierpień 2017 r.
- Ada Mall - centrum handlowo-rozrywkowe, które zostanie wybudowane przez Grupę w Belgradzie o łącznej NLA inwestycji około 34.400 m kw.
- FortyOne III – ostatni budynek w kompleksie trzech budynków biurowych, który zostanie wybudowany w Belgradzie w Serbii, budowa pierwszego budynku (10.100 m kw. GLA.) ukończyła się w sierpniu 2015 r., budowa drugiego budynku (7.200 m kw. GLA) ukończyła się we wrześniu 2016 r. a budowa trzeciego budynku (10.700 NLA) rozpoczęła się w pierwszej połowie 2016 r.; i planowane jest ukończenie w pierwszym kwartale 2017 r.

- Artico – w pełni wynajęty budynek biurowy o powierzchni netto do około 7.600 m kw., zlokalizowany w Warszawie;
- White House – budynek biurowy o powierzchni netto do około 21.500 m kw., zlokalizowany w Budapeszcie

Dodatkowo posiadamy 6 projektów oferujących łącznie 180,900 m kw. powierzchni biurowej i handlowej będących w fazie projektowania:

- Green Heart - kompleks trzech budynków biurowych o powierzchni netto do około 25.500 m kw., który zostanie wybudowany w Belgradzie, Serbia,
- GTC X - budynek biurowy o powierzchni netto do około 17.000 m kw., który zostanie wybudowany w Belgradzie, Serbia;
- Budapest City Tower - budynek biurowy o powierzchni netto do około 42.500 m kw., który zostanie wybudowany w Budapeszcie, Węgry;
- Avenue Park Zagreb - budynek biurowy o powierzchni netto do około 20.800 m kw., który zostanie wybudowany w Zagrzebiu, Chorwacja;
- Advance Business Center - budynek biurowy o powierzchni netto do około 14.100 m kw., który zostanie wybudowany w Sofii, Belgradzie;
- Galeria Wilanów – centrum handlowe i rozrywkowe o planowanej powierzchni najmu około 61.000 m kw., które zostanie zrealizowane przez Grupę w Warszawie.

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 4.6. 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 2016 r., wartość księgowa nieruchomości inwestycyjnych, projektów mieszkaniowych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną i mieszkaniową wyniosła 7.183.652 zł (1.623.791 EUR).

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa zarządza projektami komercyjnymi o łącznej powierzchni brutto około 596 tys. m kw., obejmującymi 27 projektów biurowych i 4 centrów handlowych. Na dzień 31 grudnia 2016 r. jej portfel obejmuje nieruchomości inwestycyjne stanowiące 78% 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 i Chorwacji. Zawsze towarzyszy im wysoka pozycja w miastach w których się znajdują. Ich najemcami są duże koncerny międzynarodowe, jak również marki lokalne, takie jak: Carrefour, Cora, Zara, Reserved, Peek & Cloopenburg, C&A, H&M, Cinema City, New Yorker, i inne.

Projekty w trakcie budowy

Na dzień 31 grudnia 2016 r., Grupa posiadała 5 projekty zaklasyfikowane jako projekty w trakcie budowy o łącznej wartości 1.064.972 zł (240.726 EUR), co stanowiło 15% całego portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości).

Grunty pod zabudowę komercyjną

Na dzień 31 grudnia 2016 r., Grupa posiadała grunty zaklasyfikowane jako grunty pod zabudowę komercyjną o łącznej wartości 455.252 zł (102.905 EUR), co stanowiło 6% całego portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości). Grunty zawierają działki pod projekty, które Grupa planuje w nadchodzących latach, takie jak: Galeria Wilanów, Avenue Park Zagreb, Budapest

City Tower, Green Heart, GTC X i Advance Business Center i stanowią 4% wartości portfela (55% wartości gruntów komercyjnych).

Projekty mieszkaniowe oraz grunty pod zabudowę mieszkaniową

Przez ponad 23 lat Grupa realizowała również projekty mieszkaniowe na sprzedaż, jednak obecnie stopniowo wycofuje się z tego segmentu rynku. Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa posiadała projekty mieszkaniowe oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 84.570 zł (19.116 EUR), co stanowiło 1% całości portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości).

Punkt 4.7. 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 4.7.1. 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

Warszawa: 2016 był dobrym rokiem dla rynku najmu w Warszawie. Pomimo znacznie mniejszej liczby dużych umów najmu (tylko dwie transakcje na ponad 10.000 m kw. w porównaniu do dziesięciu w 2015 r.), sytuacja na rynku była bardzo dobra. Interesującą cechą rynku powierzchni biurowych w 2016 r. był powrót Warszawy jako ważnego miejsca dla nowoczesnych usług biznesowych. Wraz z nasyceniem rynku pracy i wzrostem płac w miastach regionalnych, Warszawa po raz kolejny stała się interesującym miejscem dla nowych centrów usług w Polsce. Taka sytuacja nie miała miejsca w ciągu ostatnich kilku lat i oznacza powrót znaczących możliwości dla rynku powierzchni biurowych w stolicy. Dzięki powyższym trendom całkowity popyt dla roku wyniósł 754,900 m kw., co stanowiło wynik jedynie nieco niższy niż w rekordowym 2015 roku, ale nadal o 23% wyższy niż w całym 2014 roku. Co ważne to fakt, że zaufanie najemców do Warszawy stale rośnie, co dobrze rokuje na najbliższe lata. Firmy z wielu różnych sektorów najmowały powierzchnie w Warszawie w 2016 r., jednakże kilka z nich wykazywało szczególne zainteresowanie powierzchniami w tym mieście. Usługi, firmy produkcyjne, IT & Telecomy oraz firmy z sektora bankowego były łącznie odpowiedzialne za ponad 74% całkowitego popytu w Warszawie. Prawie 328.300 m kw. wynajętej powierzchni (43%) dotyczyło nowych umów w istniejących budynkach, co jest konsekwencją stosunkowo wysokiej stopy powierzchni niewynajętych i dostępności istniejącej powierzchni biurowej w Warszawie. Około 219.400 m kw. pochodziło z odnowienia umów najmu, 125.500 m kw. stanowiły wstępne umowy a 6.100 m kw. było zajęte przez właścicieli. Powiększenia powierzchni najmu stanowiły 75.700 m kw., co stanowi wynik wyższy niż dla całego 2015 r. i jest imponującym rezultatem, biorąc pod uwagę ogólny spadek popytu ro do roku.

2016 był wyjątkowym rokiem dla Warszawy po podaźowej stronie rynku. W mieście ukończono budowę ponad 407.000 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, gdzie najbardziej spektakularne nowe inwestycje to dwie wieże, czyli Warsaw Spire A (59.100 m kw. od Ghelamco Polska) i Q22 (46.400 m kw. od Echo Investment), jak również Gdański Business Center D (29.300 m kw. od HB Reavis) i West Station I (28.700 m kw. również od HB Reavis), oraz inne. Obecnie w Warszawie w budowie jest około 675.000 m kw. powierzchni biurowej, z czego 46% znajduje się w centralnej lokalizacji, a 54% poza nią. Aktywność deweloperów w Warszawie jest na dość wysokim poziomie, jednakże liczba inwestycji ukończonych w 2017 roku powinna spaść w porównaniu do 2016 r. Ostatni rok przyniósł znaczące wahania wskaźnika powierzchni niewynajętych w Warszawie. W pierwszej połowie 2016 r. uległ on gwałtownemu wzrostowi, w wyniku dużej podaży skierowanej na rynek. Jednakże wysoki poziom popytu umożliwił stopniowe wchłanianie nowej powierzchni i dzięki temu w drugiej połowie 2016 r. nastąpił nieznaczny spadek tej stopy.

W rozbiciu szczegółowym, w porównaniu do stanu na koniec 2015 r., wskaźnik powierzchni niewynajętych wzrósł o 1,9 pp (z 12,3% w czwartym kwartale 2015 r. do 14,2% w IV kwartale 2016 r.). W pierwszej połowie 2016 r., kiedy to ponad 360.100 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej trafiło na rynek, wskaźnik powierzchni niewynajętej osiągnął w Warszawie szczyt na poziomie 15,4% (17,1% w Centrum, 17,9% na obrzeżach Centrum i 14,4% w lokalizacjach poza Centrum). Czynsze za

najlepsze powierzchnie pozostały w większości na niezmiennym poziomie w ciągu 2016 r.. Jednakże kilka podstref doświadczyło drobnych korekt, głównie w tańszych lokalizacjach. Obecnie czynsze wywoławcze za najlepsze powierzchnie w centrum Warszawy wynoszą pomiędzy 20,5 euro a 23,5 euro/m kw./miesiąc (spadek z przedziału 21 - 23,5 euro/m kw./miesiąc w poprzednich kwartałach). Stawki najmu za lokalizacje poza Centrum wynoszą od 11 do 17 euro/m kw./miesiąc (co stanowi nieznaczny spadek z poziomu 11 - 18 euro/m kw./miesiąc).

Czynsze za najlepsze powierzchnie mogą doświadczyć pewnej presji spadkowej wraz z upływem 2017 r.. Jednakże presja ta będzie najprawdopodobniej odzwierciedlona w wyższym poziomie zachęt dla najemców (zwykle w formie okresu bez czynszowego i dopłat do wykończenia powierzchni) a nie w obniżkach czynszów.

Miasta regionalne: Rynki regionalne odnotowały absolutnie spektakularne wynik w 2016 r.: działalność deweloperska i absorpcja netto znacznie wyprzedziły poziom osiągnięty w Warszawie, a do ich sukcesu najbardziej przyczyniły się duże umowy najmu i stabilny poziom czynszów. Osiem dużych miast poza Warszawą utrzymało szybkie tempo wzrostu we wszystkich aspektach rynku. Jak zwykle, do gwiazd 2016 r. należały Kraków i Wrocław, do których w tym roku dołączyła Łódź, osiągając doskonały wynik dzięki przyciągnięciu wielu dużych, międzynarodowych firm i zakończyła rok z najniższą stopą powierzchni niewynajętych w Polsce. Rok 2017 będzie bez wątpienia świadkiem dalszego szybkiego wzrostu i rozwoju rynku.

Popyt na powierzchnie biurowe w 2016 r. wyniósł prawie 585.700 m kw., gdzie dwóch niekwestionowanych liderów, Kraków i Wrocław (odpowiednio 187.800 m kw. i 124.500 m kw. powierzchni najmu), było odpowiedzialnych za 53% całkowitego popytu. Około 38% wszystkich zawartych umów (222.000 m kw.) stanowiły wstępne umowy najmu, a kolejne miejsce zajęły nowe umowy w istniejących budynkach (33%, czyli 190.700 m kw.) i odnowienia umów (16%, czyli 94.700 m kw.). Powiększenie powierzchni najmu dotyczyło 78,300 m. kw. Po raz kolejny, popyt napędzały firmy z sektora nowoczesnych usług biznesowych, które były odpowiedzialne za 59% wszystkich transakcji na rynkach poza Warszawą. We wszystkich większych miastach, z wyjątkiem Poznania i Szczecina, udział tego sektora w całkowitym popycie przekroczył 50%. Prognozy wzrostu dla tego sektora są bardzo pozytywne, co będzie dalej wzmacniać rynek.

Rok 2016 przyniósł rekordowy poziom nowej podaży (ponad 491.400 m kw.) na ośmiu największych rynkach biurowych poza Warszawą. Kraków i Wrocław były odpowiedzialne za prawie 59% tej powierzchni; jednakże liczba zrealizowanych inwestycji była również znacząca w Trójmieście i Katowicach. Aktywność budowlana jest nadal na wysokim poziomie, przy 819.700 m kw. powierzchni biurowej w budowie, z czego prawie 33% jest objęta wstępnymi umowami najmu. Kraków jest zdecydowanym liderem w tym zakresie, gdzie obecnie ponad 259.000 m kw. powierzchni znajduje się w budowie, natomiast Trójmiasto i Wrocław odnotowują o 40% niższą aktywność developerów niż Kraków. Kolejnym miastem które doświadcza wysokiej aktywności budowlanej jest Łódź, która również posiada najwyższy współczynnik wstępnie wynajętej powierzchni w Polsce (ponad połowa powierzchni jest zabezpieczona wstępnymi umowami).

Większość regionalnych rynków biurowych odnotowała drobne wahania w kwartalnej stopie powierzchni niewynajętych w ciągu 2016 r.. Poznań i Łódź doświadczyły spadku poziomu powierzchni niewynajętych w porównaniu do czwartego kwartału 2015 r., podczas gdy większość innych miast odnotowała ich wzrost. Wskaźnik powierzchni niewynajętych w Trójmieście pozostał bez zmian.

Czynsze pozostawały na stosunkowo niezmiennym poziomie w całym czwartym kwartale, przy niewielkiej korekcie odnotowanej w Poznaniu. Obecnie czynsze wywoławcze w najlepszych lokalizacjach wahają się w zakresie od 11 do 12 euro /m kw./miesiąc w Lublinie oraz od 14 do 14,5 euro /m kw./miesiąc we Wrocławiu. Perspektywy dla czynszów w 2017 r. są stabilne, przy możliwych niewielkich korektach. Jednakże, z powodu silnej konkurencji na rynku najemcy mogą spodziewać się bogatych pakietów zachęt.

Rumunia

Popyt w Bukareszcie w 2016 r. osiągnął rekordowy poziom w historii przy 364.000 m kw., co stanowiło wzrost o 46% w porównaniu do 2015 r.. Popyt netto (nowe umowy i zwiększenia powierzchni umów) wyniósł około 155.000 m kw., co stanowi wzrost o 42% w porównaniu z 2015 r.. Firmy z sektora IT i telekomunikacji oraz z sektora BPO wykazywały największą aktywność w zakresie najmu, a za nimi uplasowały się firmy motoryzacyjne oraz świadczące usługi dla biznesu. Centralno-zachodnia i zachodnia część rynku przyciągnęły blisko 37% całkowitego popytu, a kolejne miejsce przypadło północnej części Bukaresztu (Floreasca Barbu Vacarescu i Dimitrie Pompeiu), które razem przyciągnęły blisko 31% całkowitego popytu. Stopa powierzchni niewynajętych w Bukareszcie wzrosła w ciągu roku do 13,5%, 20 pb powyżej poziomu czwartego kwartału 2015

r.. Dzieje się tak głównie ze względu na wysoki poziom nowej podaży, która była tylko częściowo objęta wstępnymi umowami najmu. Oczekuje się, że poziom powierzchni niewynajętych pozostanie na stosunkowo stabilnym poziomie w 2017 r., a podaż będzie najprawdopodobniej pokryta nowym popytem. Według zapowiedzi, do końca 2017 r. oczekuje się zakończenia inwestycji o powierzchni około 184.000 m kw. W dalszym ciągu utrzymuje się nierównowaga pomiędzy poziomem powierzchni niewynajętych w poszczególnych segmentach rynku, co znajduje również odzwierciedlenie w zmianach poziomu czynszów.

Serbia

Od początku 2016 r. nastąpił wzrost aktywności budowlanej wraz z wypuszczeniem na rynek kilku nowych budynków, głównie w Nowym Belgradzie. Developerzy dostarczyli 62.000 m kw. powierzchni biurowej w ciągu roku, w wyniku czego łączna wielkość powierzchni na rynku osiągnęła poziom 703.000 m kw. na koniec roku. Aktywność na rynku była zdominowana przez popyt netto, poparty przeprowadzkami i nowymi umowami (86% wszystkich transakcji najmu). Najwięksi najemcy pochodzili z sektora IT, za którym uplasował się sektor usług dla biznesu. Stopa powierzchni niewynajętych poszła nieznacznie w górę do poziomu 6,7% (z 4,2% w 2015 r.). Poziom czynszów za najlepsze powierzchnie pozostał niezmienny.

Węgry

W ciągu roku na rynek trafiło sześć nowych budynków: trzeci etap Vaci Greens (25.600 m kw.), Vaci 1 (5.700 m kw. powierzchni biurowej), V17 (12.350 m kw.), Nordic Light (24.900 m kw.), Buda Loft (2.320 m kw.) i Nokia Skypark (25.400 m kw.). Popyt brutto wyniósł 467,110 m kw., podczas gdy popyt netto osiągnął 284,590 m kw. Pomimo, iż oba wskaźniki znajdują się poniżej poziomu z 2015 r., są one znacznie powyżej 10-letniego średniego poziomu popytu brutto i netto i stanowią drugi najlepszy wynik roczny w historii. Absorpcja netto wyniosła 147.860 m kw., co stanowi poziom o 27% wyższy niż średnioroczny poziom absorpcji z ostatnich 10 lat. Wielkość nowej podaży odnotowuje dynamiczny wzrost. Dla projektów bardzo szybko podpisywane są wstępne umowy najmu, dlatego też są one realizowane przy już znacznym poziomie wynajęcia powierzchni. Odnotowano również pojawienie się inwestycji spekulacyjnych.

Chorwacja

W drugiej połowie 2016 r., odnotowano wzrost aktywności budowlanej, dzięki realizacji dwóch nowych projektów biurowych. Wcześniej, w pierwszej połowie roku, zrealizowano jeden mniejszy projekt, Avenija. Zwiększenie aktywności na rynku było napędzane przez popyt netto - przeprowadzki i nowe umowy. Większość aktywności miała miejsce w centrum miasta, w dzielnicy biznesowej Eastand. Najbardziej aktywne były sektory IT i dóbr konsumpcyjnych. Przyszła podaż będzie polegać głównie na realizacji projektów o mniejszej skali, natomiast zakończenie większych projektów jest wciąż niepewne. VMD planuje zakończyć swój projekt o mieszanym przeznaczeniu, Kuniščak, w drugim kwartale 2017 r., natomiast kolejny duży projekt, Crystal Tower, został zgłoszony do realizacji w Ilica i będzie obejmować lokale mieszkalne, hotel i powierzchnię handlową.

Bulgaria

Osiągając 9% wzrost popytu, do poziomu 104.942 m kw., rynek biurowy w Sofii zarejestrował ożywioną aktywność w okresie dziewięciu miesięcy. Postępująca ekspansja najemców z sektora BPO i ITO nadal napędza rynek powierzchni biurowych, obejmując prawie 60% umów najmu. Czynsze za najlepsze powierzchnie w Sofii pozostają stabilne na poziomie 13 euro/m kw./miesiąc, podczas gdy stopa powierzchni niewynajętych nadal zmniejszała się w trzecim kwartale 2016 r. i w 15 czołowych budynkach biurowych kształtowała się na poziomie poniżej 3%.

Punkt 4.7.2. Rynek nieruchomości handlowych

Polska

Na koniec 2016 r., poziom nowoczesnej powierzchni handlowej w aglomeracji warszawskiej wyniósł 1,7 mln m kw., gdzie centra handlowe zachowały największy udział (69%). Warszawa posiada jeden z najniższych wskaźników nasycenia centrami handlowymi wśród największych miast Polski przy wyniku 463 m kw. na 1000 mieszkańców. Ograniczona nowa podaż, której dowodem był brak nowych realizacji w drugim i trzecim kwartale 2016 r., w połączeniu z 1,4% stopą powierzchni niewynajętych w istniejących aktywach handlowych, zwiększa apetyty deweloperów w stolicy. Obecnie w trakcie budowy jest około 186.300

m kw. GLA we wszystkich formatach handlowych. Przy najwyższej sile nabywczej w Polsce przekraczającej średnią krajową o 68%, Warszawa jest najbardziej poszukiwaną lokalizacją dla sprzedawców, którzy często postrzegają Warszawę jako przyczółek do dalszej ekspansji na polskim rynku.

Serbia

W trakcie 2016 r. aktywność na rynku opierała się na budowie parków handlowych, kiedy to kilka z nich zostało oddane do użytku w całym kraju. Poziom nasycenia wysokiej jakości powierzchniami handlowymi w Belgradzie jest najniższy w regionie, przy 78 m kw. na 1000 mieszkańców. Rynek cieszy się dużym zainteresowaniem ze strony nowych podmiotów (CCC i Huawei Experience otwierają swoje pierwsze sklepy). Czynniki dla wysokiej jakości powierzchni pozostają na stabilnym poziomie.

Chorwacja

Brak nowych centrów handlowych w Zagrzebiu. Aktywność budowlana koncentruje się na mniejszych miastach wraz z otwarciem Pula City Mall.

Bulgaria

W Sofii nie oddano do użytku żadnych nowych centrów handlowych. Zwiększenie aktywności budowlanej w mniejszych miastach. Dalsza modernizacja istniejących projektów. Rozwój istniejących sieci handlowych.

Punkt 4.7.3. Rynek nieruchomości inwestycyjnych

Polska

Rok 2016 był wyjątkowy pod względem wolumenu transakcji inwestycyjnych, których wartość wyniosła 4,54 mld euro. Według sektorów podział przedstawiał się następująco: ok. 1,958 mld euro aktywa handlowe, 1,8 mld euro biurowe i 769 milionów euro magazynowe. We wszystkich sektorach aktywni byli inwestorzy reprezentujący wszystkie profile; trzon stanowili inwestorzy oportunistyczni, którzy zawierali transakcje poczynając od małych, pojedynczych aktywów aż po złożone transakcje platformowe.

Flagową transakcją roku 2016 był zakup 75% udziałów w Echo Prime Property Portfolio, które mocno ciąży w kierunku handlu, przez Redefine. Inwestorzy pochodzenia południowoafrykańskiego stanowili 75% całego wolumenu w sektorze. Inne kluczowe transakcje obejmowały nabycie czterech centrów handlowych przez Rockcastle, w tym Bonarka City Center w Krakowie za 361 milionów euro, portfela Focus Mall (w tym centrów w Zielonej Górze i Piotrkowie Trybunalskim) za 161 mln euro i Galerii Warmińskiej w Olsztynie za 150 mln euro. Stopa kapitalizacji najwyższej jakości powierzchni handlowych wynosi 5,00%.

W zakresie nieruchomości biurowych w 2016 r., stopy kapitalizacji osiągnęły nowy poziom, wynoszący 5,25% dla transakcji zakupu Prime Corporate Center przez Warburg-HIH Invest Real Estate od Golub GetHouse. Kolejne transakcje obejmowały zakup Q22 od Echo Investment zrealizowany przez Invesco za 273 mln euro (cena przy stanie pełnego najmu) ze stopą kapitalizacji wynoszącą 5,35% i zakup Atrium 2 od Skanska zrealizowany przez Hansainvest przy stopie kapitalizacji 5,40%. Malaysian Capital weszła na warszawski rynek biurowy z EPF za pośrednictwem SIM, wraz z zakupem Gdański Business Center (A i B) od HB Reavis za 186 mln euro. Przewiduje się, że stopy kapitalizacji dla najlepszych powierzchni pozostaną stabilne, z możliwością kompresji do ok 5,00% w 2017 r..

Zainteresowanie inwestorów i plany na rok 2017 wyglądają obiecująco. Oczekuje się, że obroty mogą przekroczyć poziom osiągnięty w 2016 r..

Rumunia

W 2016 r. wartość inwestycji w nieruchomości w Rumunii wyniosła ponad 860 milionów euro, co stanowi wartość prawie o 30% wyższą niż wynik odnotowany w 2015 r. (663 mln euro). Jednakże liczba transakcji była nieco mniejsza, co oznacza, że średnia wartość transakcji wzrosła. Bukareszt odpowiadał za ponad 70% całkowitej wartości inwestycji, mniej niż w 2015 r., pokazując, że płynność w mniejszych miastach jest nieco lepsza. Rynek został zdominowany przez transakcje biurowe (45%), natomiast aktywa handlowe i przemysłowe stanowiły po około 26%. Największą transakcją odnotowaną w 2016 r. było nabycie 26,88% akcji Globalworth przez południowoafrykański Growthpoint za około 186 mln euro. Globalworth jest największym

właścicielem powierzchni biurowych w Rumunii. Największą transakcją sprzedaży powierzchni handlowej było nabycie Sibiu Shopping City przez Nepi od ARGO, o łącznej wartości 100 mln euro, co stanowi najwyższą ofertę za pojedynczy składnik aktywów poza Bukaresztem, od czasu kryzysu gospodarczego. W obszarze nieruchomości przemysłowych, największą transakcją był zakup P3 Logistic Parks przez GIC, państwowy fundusz z Singapuru, poprzez ogółouropejski zakup P3.

W 2016 r. odnotowaliśmy wejście kilku nowych graczy na rumuński rynek nieruchomości, poprzez zakup platform regionalnych lub pojedynczych aktywów. Wśród nich znajdują się Logisor (europejski oddział przemysłowy Blackstone), GIC, PPF i Growthpoint. Fundamenty rynkowe pozostają solidne. Popyt najemców znajduje się na rekordowo wysokim poziomie we wszystkich segmentach rynku. Dostępność wysokiej jakości produktów rośnie i odnotowujemy znaczne różnice pomiędzy stopami kapitalizacji pomiędzy Rumunią a Polską czy Czechami. Po stronie finansowania, w ciągu ostatniego roku odnotowaliśmy znaczną poprawę oraz zbliżenie się do warunków, których można się spodziewać na głównych rynkach Europy Środkowowschodniej. W związku z tym, sentyment inwestorów jest silny a transakcje osiągnęły łączną wartość około 630 mln euro na różnych etapach negocjacji. Stopy kapitalizacji najlepszych nieruchomości biurowych wynoszą 7,50%, nieruchomości handlowych 7,25%, natomiast stopy kapitalizacji nieruchomości przemysłowych wynoszą 9,00%. Stopy dla nieruchomości biurowych i przemysłowych są na tym samym poziomie co 12 miesięcy temu, a stopy dla powierzchni handlowych uległy spadkowi o 25 pb w ciągu roku. W 2017 r. spodziewamy się dalszej kompresji stóp kapitalizacji, zwłaszcza dla nieruchomości przemysłowych i łagodnej kompresji stóp zarówno dla nieruchomości biurowych jak i handlowych.

Węgry

Czwarty kwartał 2016 r. przyniósł całkowity wolumen transakcji na poziomie 255 mln euro, skutkując roczną wartością inwestycji na poziomie ok. 1,7 mld euro, co stanowi najwyższy wolumen od szczytu na rynku w 2007 r.. Flagową transakcją ostatniego kwartału był zakup Vaci 1, ostatnio odnowionego projektu o mieszanym przeznaczeniu, przez GLL Real Estate Partners. Kolejne znaczące transakcje obejmowały sprzedaż Vaci Green C przez Atenor oraz zakup Office Garden I. Obie nieruchomości zostały zakupione przez nowych uczestników rynku. Na powyższy wynik złożyły się wyniki z segmentu nieruchomości biurowych, których udział wyniósł 47%, a następnie z segmentu nieruchomości handlowych przy udziale 28%, przemysłowych i hotelowych przy udziale 15%, oraz innych aktywów z przeznaczeniem na przebudowę, odpowiedzialnych za pozostałe 10%. Stopy kapitalizacji dla najlepszych powierzchni biurowych pozostały na niezmiennym poziomie 6,75%, podczas gdy w skali kwartał do kwartału uległy skurczeniu o 25 pb, spadając odpowiednio w sektorze nieruchomości handlowych do 6,50% i logistycznych do 8,25%.

Chorwacja

Po latach recesji, Chorwacja w coraz szybszym tempie wychodzi z kryzysu. Jest to wynikiem nie tylko silniejszej konsumpcji, ale także wzrostu eksportu i inwestycji po przystąpieniu do UE w 2013 r.. Inne korzystne zmiany obejmują poprawę na rynku pracy i boom turystyczny. Wyniki chorwackiego sektora turystycznego w 2016 r. mogą być rekordowe. Wydatki konsumentów również wykazują pozytywny trend, przy 5,8% realnego wzrostu zanotowanego w grudniu 2016 r., w porównaniu do grudnia 2015 r., co stanowi największy wzrost od 2007 r..

Bulgaria

Zainteresowanie inwestorów bułgarskim rynkiem powierzchni biurowych rosło w 2016 r., wraz ze stabilizacją fundamentów wspierających rynek najmu. Główny nacisk kładziony jest na dobrej jakości, przynoszące przychody aktywa. Stopy kapitalizacji dla najwyższej jakości powierzchni ulegają presji spadkowej (osiągając 8%), w oczekiwaniu na wzrost poziomu zainteresowania i wraz ze wzrostem liczby transakcji, które znajdują się w zaawansowanym stadium negocjacji (wśród nich znajdują się Business Park Sofia, Sofia Tower, ETC, Tao Business Center). Wśród aktywnych funduszy międzynarodowych, które obecnie poszukują możliwości akwizycji w tym kraju, znajdują się Kildare, Griffin Capital, PIMCO, New Europe Property Investments (NEPI), Reef Investment.

Punkt 4.8 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”, „Mini Euro”, „Dni Wilanowa” oraz turniej siatkówki) oraz je wspiera;
- działalność charytatywna - GTC przekazało darowiznę dla fundacji ISKIERKA. Darowizna została przeznaczona na spastyczne wyposażenie medyczne dla oddziału onkologicznego w Szpitalu Klinicznym Uniwersytetu Medycznego w Katowicach
- lokalne inicjatywy. Spółka zorganizowała i pomogła w przeprowadzce 11 rodzin z Domu Samotnej Matki „Bajka”
- 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 2016 r. oraz 2015 r. odpowiednio 72% i 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 2016 r. oraz 2015 r. odpowiednio 23% 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 2016 r. oraz w dniu 31 grudnia 2015 r., wynosiły odpowiednio 5% 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 określone 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 84.551 EUR i zysk w wysokości 26.222 EUR w, odpowiednio, okresie 12 miesięcy zakończonym w dniu 31 grudnia 2016 r. i w dniu 31 grudnia 2015 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 2016 r. szacunkowo 70% 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 stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 12.591 zł (2.846 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., -0,1320 na dzień 4 stycznia 2016 r. oraz -0,3180% dzień 2 stycznia 2017 (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).

Wpływ zmian kursów walut obcych

Za okresy 12 miesięcy zakończone w dniu 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2016 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 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 znakomitą 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

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.

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 78.955 zł (EUR 18.108).

W dniu 28 stycznia 2016 r. Grupa nabyła budynek biurowy Pixel w Poznaniu. Cena netto zakupu nieruchomości oraz innych praw i aktywów ruchomych objętych umową wynosiła 140.500 zł (32.200 EUR). Zakup został sfinansowany ze środków

własnych spółki oraz z kredytu bankowego udzielonego przez PKO BP w wysokości 98.000 zł (22.500 EUR). Biurowiec jest w całości wynajęty przez renomowanych najemców i Grupa zamierza trzymać budynek jako część portfela inwestycyjnego.

W marcu 2016 r. Grupa nabyła działkę w Budapeszcie za 50.000 zł (11.300 EUR). Grupa zamierza wybudować budynek biurowy na zakupionych gruntach.

W kwietniu 2016 r. Grupa nabyła dwa biurowce w Bukareszcie (Premium Plaza i Premium Point) za 140.000 zł (32.000 EUR), o łącznej powierzchni najmu brutto około 15.000 m kw. Nabycie nieruchomości zostało sfinansowane ze środków własnych Grupy. Biurowiec jest w 90% i wynajęty przez renomowanych najemców i Grupa zamierza trzymać budynek jako część portfela inwestycyjnego.

W kwietniu 2016 r. Grupa otrzymała pozwolenie na użytkowanie drugiego budynku University Business Park w Łodzi, co zakończyło inwestycję. Kompleks składa się z dwóch budynków biurowych klasy A, a jego całkowita powierzchnia najmu brutto wynosi ok. 40.000 m kw.

W dniu 1 lipca 2016 r. Grupa nabyła dwa biurowce: Neptun Office Center oraz Sterlinga Business Center, zlokalizowane odpowiednio w Gdańsku i Łodzi. Te dwa budynki biurowe klasy A o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 30.000 m kw. i dysponujące 364 miejscami parkingowymi, które wzbogacą polski portfel inwestycyjny Grupy. Zakup został finansowany ze środków własnych spółki oraz z kredytu bankowego z banku Pekao w wysokości 168.000 zł (39.000 EUR). Biurowce są wynajęte odpowiednio w 75% i 96% przez renomowanych najemców.

W lipcu 2016 r. Grupa podpisała umowę kredytową na Duna Tower w Budapeszcie z OTP Bank Nyrt. Łączna wartość nominalna kredytu wynosi 123.000 zł (28.000 EUR). Ponadto, Grupa i bank zobowiązały się do zrefinansowania kredytu wynoszącego 171.000 zł (38.900 EUR), obecnie finansowanego przez MKB Bank Zrt, zaciągniętego na inwestycję Center Point. Nowy kredyt udzielony przez OTP Bank Nyrt, zaciągnięty na ten cel wyniesie 207.000 zł (47.000 EUR).

W lipcu 2016 r. Grupa nabyła spółkę Artico Sp.z o.o., która prowadzi budowę budynku biurowego w Warszawie. Budynek będzie obejmował ok. 7.600 m.kw. powierzchni najmu, i jest prawie w pełni wynajęty. Budynek ma zostać ukończony w 2017 r.

W czerwcu 2016 r. spółka CID Holding S.A. sprzedała centrum handlowe Galerie Harfa w Pradze. W związku z powyższym, w lipcu 2016 r. spółka CID spłaciła pożyczkę od GTC w kwocie 50.000 zł (11.300 EUR).

W lipcu 2016 r. Giełda Papierów Wartościowych w Johannesburgu (Johannesburg Stock Exchange, "JSE") zatwierdziła notowanie Spółki na parkiecie giełdowym. Pierwsze notowanie miało miejsce 18 sierpnia 2016 r.

W sierpniu oraz wrześniu 2016 r. Grupa sprzedała spółki będące właścicielami Galleria Piatra Neamt oraz Galleria Arad odpowiednio za 12.000 zł (2.700 EUR) oraz 9.100 zł (2.100 EUR).

W celu (i) wprowadzenia szybszej i bardziej efektywnej kontroli nad spółkami Grupy GTC oraz zoptymalizowania procesu zarządzania w Grupie, (ii) obniżenia kosztów operacyjnych i administracyjnych oraz (iii) zwiększenia przejrzystości Grupy dla właścicieli i inwestorów, 30 marca 2016 r. Zarząd Spółki GTC S.A. ogłosił plan transgranicznego połączenia GTC S.A. oraz dwóch spółek zależnych („połączenie”). W maju 2016 r. plan połączenia został zatwierdzony przez akcjonariuszy GTC S.A. Połączenie zostało sfinalizowane w dniu 30 września 2016 r.

We wrześniu 2016 r. Grupa ukończyła drugi budynek FotyOne z całkowitą powierzchnią najmu brutto wynoszącą 7.200 m kw. Budowa trzeciego biurowca rozpoczęła się w pierwszej połowie 2016 a ukończenie planowane jest w pierwszym kwartale 2017 r.

W listopadzie 2016 r. Grupa zakupiła udziały w serbskiej spółce posiadającej grunty w Belgradzie za kwotę 19.800 zł (4.600 EUR). Grupa planuje wykorzystanie gruntu pod budowę budynku biurowego

W listopadzie 2016 r. Spółka wyemitowała 3 letnie obligacje denominowane w euro na łączną kwotę w wysokości 124.500 zł (28.781 EUR). Obligacje mają stały 6-miesięczny kupon w wysokości 3,75% rocznie.

W listopadzie 2016 r. Grupa podpisała umowę kredytową z Alfa Bank o udzieleniu kredytu w wysokości 19.000 EUR w celu finansowania nabycia budynków biurowych Premium Plaza i Premium Point w Rumunii

W grudniu 2016 r. Spółka wyemitowała 3-letnią pożyczkę Schuldschein na łączną kwotę w wysokości 22.000 zł (5.000 EUR). Oprocentowanie pożyczki jest stałe w wysokości 3,25% rocznie (3,61% uwzględniając podatki) płatne co 6 miesięcy

Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2016.

Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 5.4.1. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2016 r. i 2015 r.

Aktywa

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 573.526 zł i wyniosła 4.400.893 zł na dzień 31 grudnia 2016 r. w porównaniu do 3.827.367 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. Wzrost ten był spowodowany głównie wzrostem aktywów trwałych o 573.556 zł.

Wartość aktywów trwałych wzrosła o 573.556 zł i wyniosła 3.994.832 zł na dzień 31 grudnia 2016 r. w porównaniu do 3.421.276 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. Wzrost ten był spowodowany głównie wzrostem wartości udziałów lub akcji w jednostkach zależnych o 594.197 zł, co zostało częściowo skompensowane spadkiem wartości pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym o 21.281 zł.

Wartość aktywów obrotowych spadła o 30 zł i wyniosła 406.061 zł na dzień 31 grudnia 2016 r. w porównaniu do 406.091 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. Spadek ten był spowodowany głównie spadkiem wartości środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych o 5.270 zł, co zostało częściowo skompensowane wzrostem wartości krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 2.813 zł. i wzrostem należności krótkoterminowych o 2.390 zł.

Pasywa

Wartość pasywów ogółem wzrosła o 573.526 zł i wyniosła 4.400.893 zł na dzień 31 grudnia 2016 r. w porównaniu do 3.827.367 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. Wzrost ten był spowodowany wzrostem wartości kapitałów własnych o 749.488 zł, co zostało częściowo skompensowane spadkiem wartości zobowiązań i rezerw na zobowiązania o 175.962 zł.

Kapitał własny

Kapitał własny wzrósł o 749.488 zł i wyniósł 3.462.420 zł na dzień 31 grudnia 2016 r. w porównaniu do 2.712.932 zł na dzień 31 grudnia 2015 r., głównie w wyniku wzrostu zysku netto o 435.754 zł i wzrostu kapitału zapasowego o 305.257 zł, co zostało częściowo skompensowane spadkiem wartości kapitału z aktualizacji wyceny o 106.230 zł.

Punkt 5.5. Rachunek zysków i strat

Punkt 5.5.1. Porównanie wyników finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. z tym samym okresem roku 2015.

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wzrosły o 4.482 zł do 17.587 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. wobec 13.105 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r., głównie w wyniku wzrostu przychodów z zarządzania nieruchomościami o 3.717. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług od jednostek powiązanych stanowiły 99% całkowitych przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług.

Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów

Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów wzrosły o 1.209 zł i wyniosły 4.222 zł. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. wobec 3.013 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r.

Zysk brutto na sprzedaży

Zysk brutto na sprzedaży wzrósł o 3.273 zł i wyniósł 13.365 zł. za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. wobec 10.092 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r.

Strata na działalności operacyjnej

Strata na działalności operacyjnej wyniosła 19.406 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. wobec 17.772 zł straty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r., głównie w wyniku wzrostu kosztu ogólnego zarządu o 896 zł.

Przychody finansowe

Przychody finansowe spadły o 81.437 zł i wyniosły 143.900 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. wobec 225.337 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. głównie w wyniku braku przychodu z rozwiązania rezerw w porównaniu do 67.799 zł przychodu z rozwiązania rezerw w roku 2015 oraz spadku wartości dodatnich różnic kursowych o 3.779 zł.

Koszty finansowe

Koszty finansowe spadły o 5.302 zł i wyniosły 38.790 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. wobec 44.092 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. Przyczyną spadku był brak kosztów z tytułu różnic kursowych związanych z wewnątrzgrupowymi pożyczkami oraz brak prowizji od dłużnych instrumentów finansowych, co zostało częściowo skompensowane wzrostem odsetek od jednostek powiązanych z tytułu udzielonych pożyczek o 4.881 zł.

Podatek dochodowy

Zysk z podatku dochodowego wyniósł 221.446 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. wobec 10.771 zł zysku z podatku dochodowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. Wzrost wynika z rozwiązania rezerwy na podatek odroczony od różnic przejściowych związanych z wewnątrzgrupowymi pożyczkami.

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

Udział w zyskach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności wyniósł 433.88861 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. wobec 131.013 zł udziału w zysku netto jednostek podporządkowanych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r.

Zysk (strata) netto

Zysk netto wyniósł 741.010zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. wobec 305.257 zł zysku netto za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2014 r., Zysk wynikał z udziału w zyskach netto jednostek podporządkowanych w wysokości 433.861 zł i wzrostu zysku z tytułu podatku dochodowego o 210.675, co zostało częściowo skompensowane spadkiem wartości zysku z działalności gospodarczej o 77.770 zł.

Punkt 5.6. Rachunek przepływów pieniężnych

Punkt 5.6.1. Analiza przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej były ujemne i wyniosły 5.448 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. w porównaniu do ujemnych 5.408 zł przepływów netto z działalności operacyjnej za okres 12 miesięcy

zakończony 31 grudnia 2015 r. Na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej składały się głównie udziały w zyskach netto jednostek podporządkowanych w wysokości 433.861, zmiana stanu rezerw w wysokości 198.630 zł oraz odsetek i udziału w zyskach w wysokości 103.239 zł.

Przepływy środków pieniężnych netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 26.510 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. w porównaniu do 394.563 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. Zmiana ta wynika głównie z wzrostu wpływów ze spłaty udzielonych pożyczek i odsetek o 555.283 i wzrost wartości udzielonych kredytów o 108.667 zł.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 24.923 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. w porównaniu do 599.717 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności finansowej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 r. Na przepływy pieniężne z działalności finansowej składały się wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w wysokości 146.622 zł i wydatki na spłatę kredytów, pożyczek i odsetek w wysokości 121.699 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia 2016 r. wyniosły 395.722 zł w porównaniu do 400.992 zł na dzień 31 grudnia 2015 r.

Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa, której Spółka jest podmiotem dominującym posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 662.768 zł. Grupa jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wraz z środkami generowanymi z najmu powierzchni w budynkach należących do portfela inwestycyjnego Grupy, jak również środki pieniężne dostępne z obecnych lub przyszłych kredytów powinny być wystarczające do pokrycia bieżących potrzeb Grupy

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 (iii) wydatkami inwestycyjnymi. Takie finansowanie opiera się o dostępną gotówkę, zysk operacyjny, sprzedaż aktywów i refinansowanie.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 3.773.075 zł, w porównaniu do 3.438.897 zł na dzień 31 grudnia 2015 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosiło 3.950.335 zł, w porównaniu do 3.149.726 zł na dzień 31 grudnia 2015 r. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro (83%). Inna waluta obejmuje obligacje korporacyjne i pożyczki VAT denominowane w złotych oraz kredyt dla projektów denominowane w HUF.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy wyniósł 43,3% na dzień 31 grudnia 2016 r., w porównaniu do 39,4% na dzień 31 grudnia 2015 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 50%.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. 70% 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 listopadzie 2016 r. Spółka wyemitowała 3 letnie obligacje denominowane w euro na łączną kwotę w wysokości 124.500 zł (28.781 EUR). Wpływy netto z emisji obligacji wyniosły 123.100 zł (28.464 EUR) Grupa przeznaczyła spłatę istniejących obligacji oraz zadłużenia jak również na ogólna działalność biznesową.

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

Spółka w ramach Grupy Kapitałowej zawiera umowy pożyczek ze swoimi jednostkami zależnymi i stowarzyszonymi w celu finansowania projektów realizowanych przez spółki. Na mocy zawartych umów pomiędzy Spółką a jednostkami zależnymi oraz stowarzyszonymi Spółka udzieliła jednostkom od niej zależnym pożyczek w PLN oprocentowanych w roku 2016 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 2016 roku pożyczki udzielone przez Spółkę nie były zabezpieczone na majątku jednostek zależnych.

Informacje dotyczącą pożyczek przedstawiono w nocie 4 sprawozdania finansowego za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2016 r.

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

Spółka udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich w celu zabezpieczenia przekroczenia kosztów budów oraz pożyczek spółek zależnych. Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. udzielone gwarancje wyniosły odpowiednio 280.526 i 313.562 zł. Dodatkowo, w związku ze sprzedażą swoich aktywów, Spółka udzieliła typowych gwarancji, które mają ograniczony czas trwania oraz wartość. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami jest bardzo niskie.

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

W normalnym toku swojej działalności Grupa, której Spółka jest podmiotem dominującym otrzymuje gwarancje od większości swoich najemców w celu zabezpieczenia płatności czynszu za wynajętą powierzchnię.

Punkt 9. Zobowiązania pozabilansowe

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień 31 grudnia 2015 r. Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki.

Spółka udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich w celu zabezpieczenia przekroczenia kosztów budów oraz pożyczek spółek zależnych. Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. udzielone gwarancje wyniosły odpowiednio 280.526 i 313.562 zł. Dodatkowo, w związku ze sprzedażą swoich aktywów, Spółka udzieliła typowych gwarancji, które mają ograniczony czas trwania oraz wartość. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami jest bardzo niskie.

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

Grupa i 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 Liczba pracowników na dzień 31 grudnia

Średnia liczba pracowników (pełne etaty) zatrudnionych w Spółce wynosiła 53 na dzień 31 grudnia 2016 r. i 47 na dzień 31 grudnia 2015 r.

Punkt 11.3 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 11.4 Polityka szkoleniowa

Spółka oferuje pracownikom różnorodne formy podnoszenia kwalifikacji zawodowych. Kluczowe strategiczne szkolenia i warsztaty są prowadzone przez zewnętrzne spółki. Zakres takich szkoleń 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 utrzymując wysoką jakość obsługi klienta.

Punkt 11.5 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 11.6 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 11.7 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 11.8 Wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej

Zarząd

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków Zarządu za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie stałe ¹	Wynagrodzenie	Liczba
		(EUR) (nie w tysiącach)	zmienne ¹ (EUR) (nie w tysiącach)	przyznanych akcji fantomowych (nie w tys.)
Thomas Kurzmann	1 styczeń - 31 grudzień 2016 r.	330.000	150.000	512.000
Erez Boniel	1 styczeń - 31 grudzień 2016r.	322.200	85.000	204.800

¹Wynagrodzenie (oraz opłaty dla jednostek, w których dysponent jest kluczowym członkiem kadry) składa się z wynagrodzenia podstawowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 i premii wypłaconej za obecny i poprzedni rok ponad program akcji fantomowych Grupy nabytych w 2016 r., zgodnie z opisem w Punkt 11.9. Program motywacyjny. Żadne akcje fantomowe nie były nabyte w trakcie 2016 r.

Rada Nadzorcza

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie ¹	Liczba przyznanych akcji
		(EUR) (nie w tysiącach)	fantomowych (nie w tys.)
Alexander Hesse	1 stycznia - 31 grudnia 2016 r.	0	0
Philippe Couturier	1 stycznia - 31 grudnia 2016 r.	0	0
Jan Düdden	1 stycznia - 31 grudnia 2016 r.	0	0
Mariusz Grendowicz	1 stycznia - 31 grudnia 2016 r.	26.068	0
Klaus Helmrich	1 stycznia – 19 maja 2016 r.	0	0
Ryszard Koper	27 maja - 31 grudnia 2016 r.	13.086	0
Jarosław Karasiński	1 stycznia – 24 maja 2016 r.	8.714	0
Marcin Murawski	1 stycznia - 31 grudnia 2016 r.	23.580	0
Katharina Schade	1 stycznia - 31 grudnia 2016 r.	0	0
Tomasz Styczyński	13 czerwca 31 grudnia 2016 r.	12.030	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 2016 i premii wypłaconej za obecny i poprzedni rok ponad program akcji fantomowych Grupy nabytych w 2016 r., zgodnie z opisem w Punkt 11.9. Program motywacyjny. Żadne akcje fantomowe nie były nabyte w trakcie 2016 r.

W dniu 19 maja 2016 r. spółka LSREF III GTC Investments B.V. odwołała Klaus Helmrich z funkcji członka rady nadzorczej Spółki.

W dniu 24 maja 2016 r. tj. z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki wygasł mandat pana Jarosława Karasińskiego, członka rady nadzorczej GTC SA.

W dniu 27 maja 2016 r. Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU SA, reprezentujące Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień” powołało Pana Ryszarda Kopera na członka Rady Nadzorczej Spółka.

W dniu 13 czerwca 2016 r. Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU SA, reprezentujące Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień” powołało Pana Tomasza Styczyńskiego na członka Rady Nadzorczej Spółki.

Punkt 11.9 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). Akcje fantomowe mogą być realizowane po ich przydzieleniu. Akcje fantomowe są jedynie środkiem do obliczania przyszłego zmiennego wynagrodzenia osób uprawnionych do jego otrzymania, które zależy od przyszłej ceny rynkowej akcji na rynku regulowanym. Akcje fantomowe (jak przedstawiono w poniższej tabeli) zostały ujęte w oparciu o przyszłe rozliczenie gotówkowe.

Termin wykonania	Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Liczba wyemitowanych akcji
31/05/2018	7,09	512.000	1.024.000	1.536.000
30/06/2019	7,09	2.764.800	1.177.600	3.942.400
Razem		3.276.800	2.201.600	5.478.400

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

	2016	2015
Przychody/(koszty) z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(3.900)	(3.611)

Punkt 11.9.1 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 zatwierdzane przez komitet ds. Wynagrodzeń i Radę Nadzorczą. Wynagrodzenie dla kluczowej kadry kierowniczej Spółki ustalane są przez Zarząd.

Punkt 11.10 Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących

Nie ma żadnych zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.

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 20 marca 2017 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 28 listopada 2016 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 20 marca 2017 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 28 listopada 2016 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 przyznane dla członków Zarządu

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które zostały przyznane członkom Zarządu, stan na dzień 31 grudnia 2016 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od dnia 30 września 2016 r. Sposób rozliczenia akcji fantomowych przyznanych członkom Zarządu ustalonych przez Radę Nadzorczą.

Członek Zarządu	Saldo na dzień 31 grudnia 2016 r.	Zmiana od dnia 30 września 2016 r.
Thomas Kurzmann	512.000	Be zmian
Erez Boniel	204.800	Be zmian

Akcje posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 20 marca 2017 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 2016 r.) w dniu 28 listopada 2016 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 20 marca 2017 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 28 listopada 2016 r. (nie w tys.)
Alexander Hesse			Bez zmian
Philippe Couturier			Bez zmian
Jan Düdden			Bez zmian
Mariusz Grendowicz	10.158	1.016	Bez zmian
Ryszard Koper			Bez zmian
Marcin Murawski			Bez zmian
Katharina Schade			Bez zmian
Tomasz Styczyński			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 2016 r. w dodatkowych notach objaśniających Nota 8 *Informacje o Grupie Kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi*

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

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, poniższa informacja o kredytach jest informacją o kredytach działalności tych podmiotów.

W dniu 28 stycznia 2016 r. Grupa podpisała umowę kredytową na sfinansowanie inwestycji Pixel w Poznaniu z PKO BP w wysokości 98.000 zł (22.500 EUR). Zgodnie z umową, kredyt został udzielony do stycznia 2021 r. i jest oprocentowana 3% w skali roku.

W styczniu 2016 r. Grupa podpisała umowę kredytową na refinansowanie inwestycji GTC House w Serbii w wysokości 61.900 zł (14.000 EUR). Zgodnie z umową, kredyt został udzielony do grudnia 2023 r.

W dniu 1 lipca 2016 r., podpisała umowę kredytową na sfinansowanie inwestycji Neptun Office Center oraz Sterlinga Business Center, z bankiem Pekao w wysokości 168.000 zł (39.000 EUR) oraz kredyt na sfinansowanie podatku Vat związanego z zakupem tych inwestycji. Zgodnie z umową, kredyt został udzielony do września 2021 r. i jest oprocentowana 3% w skali roku.

W lipcu 2016 r., Grupa podpisała umowę kredytową na Duna Tower w Budapeszcie z OTP Bank Nyrt. Łączna wartość nominalna kredytu wynosi 123.000 zł (28.000 EUR). Ponadto, Grupa i bank zobowiązały się do zrefinansowania kredytu wynoszącego 171.000 zł (38.900 EUR), obecnie finansowanego przez MKB Bank Zrt, zaciągniętego na inwestycję Center Point. Nowy kredyt udzielony przez OTP Bank Nyrt zaciągnięty na ten cel wyniesie 207.000 zł (47.000 EUR). Zgodnie z umową, kredyt został udzielony do 6/2031 r. i jest oprocentowana 4% w skali roku.

W dniu 12 sierpnia 2016 r. spółka Sasad II Kft. podpisała umowę przedłużającą termin spłaty kredytu bankowego z MKB (SZKK) dotyczącego projektu Sasad. Zgodnie z umową, kredyt został wydłużony o 3 lata, do 30 czerwca 2019 r., i będzie spłacany w 4 równych rocznych ratach, począwszy od dnia podpisania.

W listopadzie 2016 r., Grupa podpisała umowę kredytową z Alfa Bank o udzieleniu kredytu w wysokości 19.000 EUR w celu finansowania nabycia budynków biurowych Premium Plaza i Premium Point w Rumunii.

W dniu 31 grudnia 2016 r. Grupa spłaciła przedwcześnie kredyt udzielony przez EBRD (wcześniej finansujący projekty Galleria Arad i Galleria Piatra Neamt).

W grudniu 2016 r., Spółka wyemitowała 3-letnią pożyczkę Schuldschein na łączną kwotę w wysokości 22.000 zł (5.000 EUR). Oprocentowanie pożyczki jest stałe w wysokości 3,25% rocznie (3,61% uwzględniając podatki) płatne co 6 miesięcy.

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 Grupy.

Punkt 17. Znaczące umowy podpisane w danym roku

Grupa i Spółka nie podpisała żadnych znaczących umów w 2016 r., włączając umowy ubezpieczeniowe i umowy o współpracę.

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

W listopadzie 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 2016 r. i 2017 r. Dodatkowo do tej umowy Grupa zawarła kilkadziesiąt umów z EY w różnych krajach w celu zbadania spółek zależnych Grupy.

Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych dla Spółki przez EY oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2016 r.	31 grudnia 2015 r.
	PLN	PLN
Za audyt i przegląd sprawozdań finansowych	1.032	705
Usługi doradztwa podatkowego i inne usługi doradcze	44	40
Razem	1.075	745

Globe Trade Centre S.A.

Sprawozdanie w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego

za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 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	3
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	4
Część 5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień	5
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	5
Część 7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A.	5
Część 8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	5
Część 9. Opis zasad zmian statutu Spółki	6
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	6
Część 11. Skład osobowy organów Spółki i zmiany w poprzednim roku obrotowym oraz opis funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych lub administracyjnych Spółki i jej komitetów	7
Część 12. Polityka różnorodności stosowana do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących	10

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. („Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”). Dobre Praktyki Spółek notowanych na GPW zostały zmienione kilka razy od tamtego czasu i były dostosowane do ostatnich zmian prawnych, aktualnych trendów międzynarodowych ładu korporacyjnego i oczekiwaniami uczestników rynku. Ostatnia zmiana miała miejsce 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 i stanowią podstawę zgodnie z którą Spółka przygotowała sprawozdanie w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 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 2016, Spółka nie przestrzegała następujących zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW:

II Dobrych Praktyk dla zarządów i rad nadzorczych spółek notowanych na GPW

Zasada	Komentarz Spółki
II.Z.8. <i>Przewodniczący komitetu audytu spełnia kryteria niezależności wskazane w zasadzie II.Z.4.”</i>	Zgodnie ze Statutem Spółki przewodniczący komitetu audytu jest nominowany przez radę nadzorczą w oparciu o jego/jej doświadczenie i wiedzę. Komitet audytu składa się z trzech członków i działa jako organ kolegialny, a co najmniej jeden członek spełnia kryteria niezależności.

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. 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

- Świadectwa depozytowe dołączonego do oświadczenia otrzymanego od OFE PZU „Złota Jesień” (patrz: raport bieżący nr 15/2016);
- Świadectwa depozytowe dołączonego do oświadczenia otrzymanego od LSREF III GTC Investments B.V i Lone Star Real Estate Partners III L.P. (patrz: raport bieżący nr 14/2016) oraz
- Świadectwa depozytowe dołączonego do oświadczenia otrzymanego od AVIVA OFE Aviva BZ WBK (patrz: raport bieżący nr 10/2016).

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
LSREF III GTC Investments B.V. ¹	278.849.657	60,59%	278.849.657	60,59%
OFE PZU Złota Jesień	47.847.000	10,40%	47.847.000	10,40%
AVIVA OFE Aviva BZ WBK	32.922.000	7,15%	32.922.000	7,15%
Pozostali	100.597.821	21,86%	100.597.821	21,86%
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 nie uległ zmianom w roku 2016:

Skład zarządu

W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowiska, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków zarządu na dzień 31 grudnia 2016 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 2016 r. skład rady nadzorczej następującym zmianom w roku 2016:

- w dniu 19 maja 2016 r., spółka LSREF III GTC Investments B.V. odwołała Klaus Helmrich z funkcji członka rady nadzorczej Spółki (patrz: raport bieżący nr 11/2016);
- w dniu 24 maja 2016 r., tj. z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki wygasł mandat pana Jarosława Karasińskiego, członka rady nadzorczej GTC SA (patrz: raporty bieżące nr 14/2016);
- w dniu 27 maja 2016 r, Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU SA, reprezentujące Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień” powołało Pana Ryszarda Kopera na członka Rady Nadzorczej Spółka (patrz: raporty bieżące nr 15/2016);
- w dniu 13 czerwca 2016 r, Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU SA, reprezentujące Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień” powołało Pana Tomasza Styczyńskiego na członka Rady Nadzorczej Spółka (patrz: raporty bieżące nr 16/2016).

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 2016 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok wygaśnięcia kadencji
Alexander Hesse	Przewodniczący Rady Nadzorczej	2013	2016	2019
Philippe Couturier	Członek Rady Nadzorczej	2013	2016	2019
Jan Düdden	Członek Rady Nadzorczej	2014	2014	2017
Mariusz Grendowicz	Członek Rady Nadzorczej	2000	2016	2019
Ryszard Koper ¹	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2016	2016	2019
Marcin Murawski ¹	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2013	2016	2019
Katharina Schade	Członek Rady Nadzorczej	2013	2016	2019
Tomasz Styczyński ¹	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2016	2016	2019

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 2016 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 2016 r., w skład Komitetu ds. Wynagrodzeń wchodził Alexander Hesse, Marcin Murawski i Mariusz Grendowicz.

Część 12. Polityka różnorodności stosowana do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących

Spółka stosuje politykę różnorodności poprzez zatrudnianie pracowników zróżnicowanych pod kątem płci, wieku, doświadczenia zawodowego, wykształcenia, pochodzenia kulturowego oraz zapewnienie wszystkim pracownikom równego traktowania w miejscu pracy, z uwzględnieniem ich zróżnicowanych potrzeb oraz wykorzystaniem różnic między nimi do osiągnięcia celów stawianych przez Spółkę. W ramach polityki różnorodności Spółka przywiązuje wagę do okazywania szacunku wobec pracowników, będącego elementem kultury zorientowanej na różnorodność m.in. poprzez integrację pracowników z firmą. Ponadto Spółka wspiera inicjatywy społeczne na rzecz równości szans oraz przyłącza się do akcji charytatywnych inicjowanych przez pracowników. Zasady równego traktowania w miejscu pracy zostały zapisane w wewnętrznych dokumentach spółki, ogólnie dostępnych dla każdego z pracowników.

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 2016 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 2016 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 2016 roku, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz normami zawodowymi.

Warszawa, 17 marca 2017 roku

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

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

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. 17 Stycznia 45A, na które składają się bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („załączone sprawozdanie finansowe”).

Format załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 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 („rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

Odpowiedzialność Zarządu Spółki oraz członków Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm. („Krajowe Standardy Rewizji Finansowej”). Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 320 pkt. 5 koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w opinii biegłego rewidenta, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa i regulacji wyrażane są z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

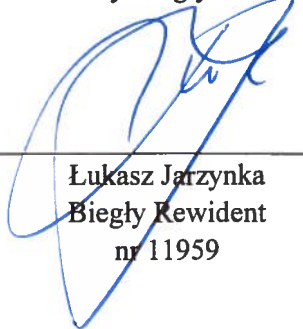
Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem Spółki o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych lub w regulaminach wydanych na podstawie art. 61 tej ustawy. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym.

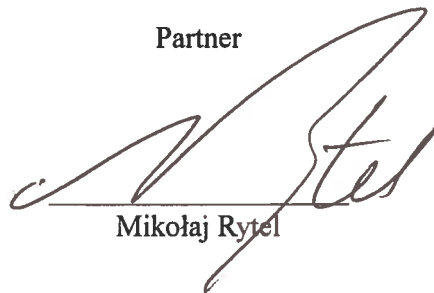
Warszawa, dnia 17 marca 2017 roku

Kluczowy Biegły Rewident



Łukasz Jarzynka
Biegły Rewident
nr 11959

Partner



Mikołaj Rytel

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

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO
00- 950 WARSZAWA PLAC POWSTAŃCÓW WARSZAWY 1
Raport roczny SA-R 2016

(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 01.01.2016 do 31.12.2016
oraz za poprzedni rok obrotowy obejmujący okres od 01.01.2015 do 31.12.2015

20 marca 2017
(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)
17 STYCZNIA		45a
(ulica)		(numer)
(22) 16 60 700	(22) 16 60 705	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 2016	Rok 2015 przekształcony	Rok 2016	Rok 2015 przekształcony
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	17.587	13.105	4.019	3.132
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(19.406)	(17.772)	(4.435)	(4.248)
III. Zysk (strata) brutto	519.565	163.473	118.739	39.072
IV. Zysk (strata) netto	741.011	305.257	169.347	72.960
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5.448)	(5.408)	(1.245)	(1.293)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(26.510)	(394.563)	(6.058)	(94.304)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	24.923	599.717	5.696	143.339
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(7.035)	199.746	(1.608)	47.742
IX. Aktywa razem	4.400.893	3.827.367	994.777	898.127
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	938.473	1.114.435	212.132	261.512
XI. Zobowiązania długoterminowe	645.460	673.974	145.900	158.154
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	253.743	124.828	57.356	29.292
XIII. Kapitał własny	3.462.420	2.712.932	782.645	636.614
XIV. Kapitał zakładowy	46.022	46.022	10.403	10.799
XV. Liczba akcji (w szt.)	460.216.478	460.216.478	460.216.478	460.216.478
XVI. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,61	0,82	0,36	0,19
XVII. Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,61	0,82	0,36	0,19
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	7,52	5,89	1,70	1,38
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	7,52	5,89	1,70	1,38
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 17 Stycznia 45a („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 – 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 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 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

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

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2016 wchodził:

Prezes Zarządu	Thomas Kurzmann
Członek Zarządu	Erez Boniel

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2016 roku był następujący:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Alexander Hesse
Członek Rady Nadzorczej	Philippe Couturier
Członek Rady Nadzorczej	Jan Düdden
Członek Rady Nadzorczej	Mariusz Grendowicz
Niezależny Członek Rady Nadzorczej	Ryszard Koper ¹
Niezależny Członek Rady Nadzorczej	Marcin Murawski ¹
Członek Rady Nadzorczej	Katharina Schade
Niezależny Członek Rady Nadzorczej	Tomasz Styczyński ¹

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

W dniu 19 maja 2016 r., spółka LSREF III GTC Investments B.V. odwołała Klaus Helmrich z funkcji członka rady nadzorczej Spółki.

W dniu 24 maja 2016 r. tj. z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Spółki wygaś mandat pana Jarosława Karasińskiego.

W dniu 27 maja 2016 r., Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU SA, reprezentujące Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień” powołało Pana Ryszarda Kopera na członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 13 czerwca 2016 r., Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU SA, reprezentujące Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień” powołało Pana Tomasza Styczyńskiego na członka Rady Nadzorczej Spółki.

5. Informacje o Spółce

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

6. Połączenie spółek

W maju 2016 roku, akcjonariusze GTC SA zatwierdzili planowane transgraniczne połączenie GTC SA, jako spółki przejmującej, z jej jednostkami zależnymi, w których posiada 100% udziałów – GTC Real Estate Investments Ukraine BV i GTC RH BV. Połączenie transgraniczne zostało sfinalizowane w dniu 30 września 2016 roku i było częścią procesu restrukturyzacji grupy.

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 2016 kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o sumę zobowiązań, rezerw i rozliczeń międzyokresowych biernych krótkoterminowych) był dodatni i wyniósł 147,86 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 maju 2016 roku, akcjonariusze GTC SA zatwierdzili planowane transgraniczne połączenie GTC SA, jako spółki przejmującej, z jej jednostkami zależnymi, w których posiada 100% udziałów – GTC Real Estate Investments Ukraine BV i GTC RH BV. Połączenie transgraniczne zostało sfinalizowane w dniu 30 września 2016 roku i było częścią procesu restrukturyzacji grupy.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki, na którą przechodzi majątek połączonych spółek, sporządzone na koniec okresu sprawozdawczego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, zawiera dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy, określone w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek poprzedniego roku obrotowego.

Spółka skorygowała następujące dane:

Bilans na 31 grudnia 2015 roku

BILANS w tys. zł	Stan na 31 grudnia 2015 (rok poprzedni)	Przekształcenia	Stan na 31 grudnia 2015 (rok poprzedni) (dane przekształcone)
A k t y w a			
I. Aktywa trwałe	3 423 797	(2 521)	3 421 276
4. Inwestycje długoterminowe	3 422 728	(2 521)	3 420 207
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe	3 422 728	(2 521)	3 420 207
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	3 422 728	(2 521)	3 420 207
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności	789 238	516 943	1 306 181
- pożyczki dla jednostek powiązanych	2 633 490	(519 464)	2 114 026
II. Aktywa obrotowe	323 663	82 428	406 091
2. Należności krótkoterminowe	4 094	973	5 067
2.1. Od jednostek powiązanych	3 212	973	4 185
3. Inwestycje krótkoterminowe	319 537	81 455	400 992
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	319 537	81 455	400 992
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	319 537	81 455	400 992

P a s y w a			
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 034 528	79 907	1 114 435
4. Rozliczenia międzyokresowe	2 283	79 907	82 190
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 283	79 907	82 190

Rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	IV kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2015 do 31/12/2015	Przekształcenia	IV kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2015 do 31/12/2015 (dane przekształcone)
V. Koszty ogólnego zarządu	20 818	3 877	24 695
VI. Zysk (strata) na sprzedaży	(12 189)	(3 877)	(16 066)

VII. Pozostałe przychody operacyjne	67	203	270
4. Inne przychody	6	203	209
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	2 067	(91)	1 976
3. Inne koszty operacyjne	2 044	(91)	1 953
IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(14 189)	(3 583)	(17 772)
X. Przychody finansowe	252 657	(27 320)	225 337
2. Odsetki, w tym:	179 346	(27 320)	152 026
- od jednostek powiązanych	177 503	(27 320)	150 183
XI. Koszty finansowe	38 003	6 089	44 092
1. Odsetki, w tym:	36 267	498	36 765
4. Inne	1 736	5 591	7 327
XII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	94 021	36 992	131 013
XIII. Zysk (strata) brutto	200 465	(36 992)	163 473

Rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	IV kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2015 do 31/12/2015	Przekształcenia	IV kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01/01/2015 do 31/12/2015 (dane przekształcone)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda pośrednia	(5 408)		(5 408)
I. Zysk (strata) netto	305 257		305 257
II. Korekty razem	(310 665)		(310 665)
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(94 021)	(36 992)	(131 013)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(139 539)	27 320	(112 219)
9. Zmiana stanu należności	96	9 672	9 768
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	(5 408)		(5 408)
B. Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(466 683)	72 120	(394 563)
I. Wpływy	65 197	72 120	137 317
3. Z aktywów finansowych, w tym:	65 177	72 120	137 297
a) w jednostkach powiązanych	65 177	72 120	137 297
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	127 626	72 120	199 746
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	126 554	72 120	198 674
-zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(1 072)		(1 072)
F. Środki pieniężne na początek okresu	192 983	9 334	202 317
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)	319 537	81 455	400 992

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 2016 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 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
EUR	4,4240	4,2615
USD	4,1793	3,9011
GBP	5,1445	5,7862

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 odroczony 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 2016 roku – 4,4240 złotych / EURO
- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP ogłoszonego na 31 grudnia 2015 roku – 4,2615 złotych / EURO
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy roku 2016 według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakońzonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku – 4,3757 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
- najwyższy średni kurs EURO obowiązujący w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku – wynosił – 4,5035 złotych / EURO
- najwyższy średni kurs EURO obowiązujący w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wynosił – 4,3580 złotych / EURO
- najniższy średni kurs EURO obowiązujący w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku – wynosił – 4,2355 złotych / EURO
- najniższy średni kurs EURO obowiązujący w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wynosił – 3,9822 złotych / EURO

13. Wybrane dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE	Rok 2016		Rok 2015	
Kurs Euro średni w okresie	4,3757		4,1839	
	Rok 2016		Rok 2015	
	tys. zł	tys. EURO	tys. zł	tys. EURO
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	17.587	4.019	13.105	3.132
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(19.406)	(4.435)	(17.772)	(4.248)
Zysk (strata) brutto	519.565	118.739	163.473	39.072
Zysk (strata) netto	741.011	169.347	305.257	72.960
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5.448)	(1.245)	(5.408)	(1.293)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(26.510)	(6.058)	(394.563)	(94.304)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	24.923	5.696	599.717	143.339
Przepływy pieniężne netto	(7.035)	(1.608)	199.746	47.472
Zysk (strata) za rok na jedną akcję zwykłą	1,61	0,36	0,82	0,19
Rozwodniony zysk (strata) za rok na jedną akcję zwykłą	1,61	0,36	0,82	0,19

Wybrane Dane Finansowe cd.

WYBRANE DANE FINANSOWE	Rok 2016		Rok 2015	
Kurs Euro na koniec okresu	4,4240		4,2615	
	Rok 2016		Rok 2015 (przesztalczone)	
	tys. zł	tys. EURO	tys. zł	tys. EURO
Aktywa	4.400.893	994.777	3.827.367	898.127
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	938.473	212.132	1.114.435	261.512
Zobowiązania długoterminowe	645.460	145.900	673.974	158.154
Zobowiązania krótkoterminowe	253.743	57.356	124.828	29.292
Kapitał własny	3.462.420	782.645	2.712.932	636.614
Kapitał zakładowy	46.022	10.403	46.022	10.799
Liczba akcji	460.216.478	460.216.478	460.216.478	460.216.478
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję	7,52	1,70	5,89	1,38
Wartość księgowa na jedną akcję	7,52	1,70	5,89	1,38

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. 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	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
A k t y w a			
I. Aktywa trwałe		3 994 832	3 421 276
1. Wartości niematerialne i prawne	1	131	269
- wartość firmy		-	-
2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	1 578	800
3. Należności długoterminowe	3,8	-	-
3.1. Od jednostek powiązanych		-	-
3.1. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada		-	-
3.2. Od pozostałych jednostek		-	-
4. Inwestycje długoterminowe	4	3 993 123	3 420 207
4.1. Nieruchomości		-	-
4.2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe		3 993 123	3 420 207
a) w jednostkach powiązanych, w tym:		3 993 123	3 420 207
- udziały lub akcje w jednostkach zależnych wyceniane metodą praw własności		1 900 378	1 306 181
- pożyczki dla jednostek powiązanych		2 092 745	2 114 026
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada		-	-
c) 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		406 061	406 091
1. Zapasy	6	-	-
2. Należności krótkoterminowe	7,8	7 457	5 067
2.1. Od jednostek powiązanych		6 597	4 185
2.2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanir w kapitale		-	-
2.3. Od pozostałych jednostek		860	882
3. Inwestycje krótkoterminowe		395 759	400 992
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9	395 759	400 992
a) w jednostkach powiązanych		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		395 722	400 992
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		37	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10	2 845	32
III. Należne wpłaty na kapitał zakładowy		-	-
IV. Akcje (udziały) własne		-	-
A k t y w a, r a z e m		4 400 893	3 827 367
PASYWA			
I. Kapitał własny		3 462 420	2 712 932
1. Kapitał zakładowy		46 022	46 022
4. Kapitał zapasowy	14	2 271 889	1 966 632
3. Kapitał z aktualizacji wyceny	15	98 644	90 166
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	16		-
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych		304 855	304 855
6. Zysk (strata) netto		741 011	305 257
7. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	17	-	-
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		938 473	1 114 435
1. Rezerwy na zobowiązania	18	34 813	233 443
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		34 813	233 443
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-
a) długoterminowa		-	-
b) krótkoterminowa		-	-
1.3. Pozostałe rezerwy		-	-
a) długoterminowe		-	-
b) krótkoterminowe		-	-
2. Zobowiązania długoterminowe	19	645 460	673 974
2.1. Wobec jednostek powiązanych		173 313	56 948
2.2. Wobec pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale			
2.2. Wobec pozostałych jednostek		472 147	617 026
3. Zobowiązania krótkoterminowe	20	253 743	124 828
3.1. Wobec jednostek powiązanych		977	714
3.2. Wobec pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3.3. Wobec pozostałych jednostek		252 666	123 994
3.4. Fundusze specjalne		100	120
4. Rozliczenia międzyokresowe	21	4 457	82 190
4.1. Ujemna wartość firmy		-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		4 457	82 190
a) długoterminowe		-	-
b) krótkoterminowe		4 457	82 190
P a s y w a, r a z e m		4 400 893	3 827 367

Wartość księgowa		3 462 420	2 712 932
Liczba akcji		460 216 478	460 216 478
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	22	7,52	5,89
Rozwodniona liczba akcji		460 216 478	460 216 478
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	22	7,52	5,89

POZYCJE POZABILANSOWE	Nota	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni
1. Należności warunkowe	23	-	-
1.1. Od jednostek powiązanych		-	-
- otrzymane gwarancje i poręczenia		-	-
1.2. Od pozostałych jednostek, w których emitent posiada		-	-
- otrzymane gwarancje i poręczenia		-	-
1.3. Od pozostałych jednostek		-	-
- otrzymane gwarancje i poręczenia		-	-
2. Zobowiązania warunkowe	23	280 526	313 562
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych		280 526	313 562
- udzielone gwarancje i poręczenia		280 526	313 562
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek, w których emitent posiada		-	-
- udzielone gwarancje i poręczenia		-	-
2.3. Na rzecz pozostałych jednostek		-	-
- udzielone gwarancje i poręczenia		-	-
3. Inne		-	-
Pozycje pozabilansowe, razem		280 526	313 562

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	Nota	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym :		17 587	13 105
- od jednostek powiązanych		17 458	12 574
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	24	17 587	13 105
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	25	-	-
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		4 222	3 013
- jednostkom powiązanym		-	-
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	26	4 222	3 013
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży		13 365	10 092
IV. Koszty sprzedaży	26	3 630	1 463
V. Koszty ogólnego zarządu	26	26 509	24 695
VI. Zysk (strata) ze sprzedaży		(16 774)	(16 066)
VII. Pozostałe przychody operacyjne		217	270
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	61
2. Dotacje		-	-
3. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
4. Inne przychody	27	217	209
VIII. Pozostałe koszty operacyjne		2 849	1 976
1. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	23
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
3. Inne koszty operacyjne	28	2 849	1 953
IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(19 406)	(17 772)
X. Przychody finansowe	29	143 900	225 337
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:		-	-
- w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:		-	-
- w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
2. Odsetki, w tym:		141 961	152 026
- od jednostek powiązanych		141 255	150 183
3. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	32	-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
4. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
5. Inne		1 939	73 311
XI. Koszty finansowe	30	38 790	44 092
1. Odsetki, w tym:		38 790	36 765
- dla jednostek powiązanych		2 943	5 171
2. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	32	-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
3. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
4. Inne	30	-	7 327
XII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		433 861	131 013
XIII. Zysk (strata) brutto		519 565	163 473
XIV. Podatek dochodowy	33	(221 446)	(10 771)
a) część bieżąca		-	-
b) część odroczone		(221 446)	(10 771)
XV. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	34	-	-
XVI. Zysk (strata) netto		741 011	305 257
Zysk (strata) netto (zannualizowany)		741 011	305 257
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		460 216 478	371 301 287
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	36	1,61	0,82
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		460 216 478	371 301 287
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	36	1,61	0,82

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	2 712 932	1 944 023
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
b) korekty błędów podstawowych	-	-
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	2 712 932	1 944 023
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	46 022	35 131
1.1. Zmiany kapitału zakładowego	-	10 891
a) zwiększenie	-	10 891
- emisja akcji	-	10 891
b) zmniejszenie	-	-
- umorzenia akcji (udziałów)	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	46 022	46 022
2. Kapitał zapasowy na początek okresu	1 966 632	1 392 320
2.1. Zmiany kapitału zapasowego	305 257	584 826
a) zwiększenie	305 257	584 826
- emisja akcji powyżej wartości nominalnej	-	584 826
- podział zysku (ustawowo)	305 257	-
- podział zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-
b) zmniejszenie	-	(10 514)
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-
- koszty emisji akcji	-	(10 514)
2.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	2 271 889	1 966 632
3. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	90 166	211 717
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
3.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	8 478	(121 551)
a) zwiększenia	8 478	-
- przeszacowanie inwestycji	3 384	-
- różnice kursowe z przeliczenia	5 094	-
b) zmniejszenie	-	(121 551)
- zbycia środków trwałych	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	-	(118 235)
- przeszacowanie inwestycji	-	(3 316)
3.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	98 644	90 166
4. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
4.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	304 855	1 161 246
5.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	304 855	1 161 246
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
b) korekty błędów	-	-
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	304 855	1 161 246
a) zwiększenie	305 257	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	305 257	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- inne	-	-
b) zmniejszenie	(305 257)	-
- przeniesienie części zysku na kapitał zapasowy	(305 257)	-
- inne	-	-
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	304 855	1 161 246
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
b) korekty błędów	-	-
5.5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	304 855	1 161 246
a) zwiększenia	-	-
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	(856 391)
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	(856 391)
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	304 855	304 855
6. Wynik netto	741 011	305 257
a) zysk netto	741 011	305 257
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	3 462 420	2 712 932
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ)	3 462 420	2 712 932

RACHUNEK PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda pośrednia	(5 448)	(5 408)
I. Zysk (strata) netto	741 011	305 257
II. Korekty razem	(746 459)	(310 665)
1. Zyski (straty) mniejszości	-	-
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(433 861)	(131 013)
3. Amortyzacja	580	574
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(14 416)	(14 520)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(103 239)	(112 219)
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-	494
7. Zmiana stanu rezerw	(198 630)	(95 402)
8. Zmiana stanu zapasów	-	-
9. Zmiana stanu należności	(2 390)	9 768
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	7 852	4 455
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 223)	(2 142)
12. Efekt wyceny instrumentów finansowych	-	-
13. Inne korekty	(132)	29 340
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	(5 448)	(5 408)
B. Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(26 510)	(394 563)
I. Wpływy	705 282	137 317
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	20
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	705 282	137 297
a) w jednostkach powiązanych	705 282	137 297
- zbycie aktywów finansowych	25 048	49 841
- dywidendy i udziały w zyskach	84 800	25 026
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	470 637	27 961
- odsetki	124 797	12 190
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	22 280
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	(731 792)	(531 880)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 220)	(356)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(730 572)	(531 524)
a) w jednostkach powiązanych	(730 572)	(531 524)
- nabycie aktywów finansowych	(465 415)	(375 034)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(265 157)	(156 490)
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)	(26 510)	(394 563)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	24 923	599 717
I. Wpływy	146 622	637 586
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		585 203
2. Kredyty i pożyczki		52 383
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	146 622	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	(121 699)	(37 869)
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	(88 542)	(6 532)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Odsetki	(33 157)	(31 337)
8. Inne wydatki	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	24 923	599 717
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(7 035)	199 746
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych,w tym:	(5 270)	198 674
-zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	1 765	(1 072)
F. Środki pieniężne na początek okresu	400 992	202 317
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)	395 722	400 992
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

Nota 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
b) wartość firmy	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	131	269
- oprogramowanie komputerowe	131	269
d) inne wartości niematerialne i prawne	-	-
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Wartości niematerialne i prawne, razem	131	269

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) własne	131	269
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy,leasingu lub innej umowy	-	-
Wartości niematerialne i prawne, razem	131	269

Nota 1 c.d.

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016 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		-	565	565	-	-	565
b) zwiększenia	-	-	189	189	-	-	189
- przyjęcia z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-
- zakup	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	189	189	-	-	189
c) zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu		-	754	754	-	-	754
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	296	296	-	-	296
f) amortyzacja za okres	-	-	327	327	-	-	327
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	623	623	-	-	623
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	-	-	131	131	-	-	131

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 2

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) środki trwałe, w tym:	1 577	800
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	151	151
- urządzenia techniczne i maszyny	369	173
- środki transportu	1 012	450
- inne środki trwałe	45	26
b) środki trwałe w budowie	1	-
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	1 578	800

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) własne	1 426	649
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym:	151	151
- inwestycje w obce środki trwałe	151	151
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
Środki trwałe bilansowe razem	1 577	800

ŚRODKI TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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 2016 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	574	1 491	335	2 807
b) zwiększenia	-	4	290	775	35	1 104
- zakup środka	-	4	290	775	35	1 104
- przyjęcia z inwestycji	-	-	-	-	-	-
- transfer z zapasów	-	-	-	-	-	-
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia	-	-	-	(335)	-	(335)
- sprzedaż	-	-	-	(335)	-	(335)
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
- transfer na inne aktywa	-	-	-	-	-	-
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	167	864	1 931	370	3 332
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	12	401	1 041	309	1 763
f) amortyzacja za okres	-	4	94	(122)	15	(9)
- odpis za okres	-	4	94	271	15	384
- sprzedaż i likwidacja	-	-	-	(393)	-	(393)
- aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	16	495	919	324	1 754
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	369	1 012	46	1 578

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 okres	-	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 3

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
b) od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
c) od pozostałych jednostek	-	-
- od wspólnika jednostki współzależnej	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od innych jednostek	-	-
Należności długoterminowe netto	-	-
d) odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Należności długoterminowe brutto	-	-

ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) zmniejszenia	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

Nota 4 c.d.

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) w jednostkach zależnych	3 993 123	3 420 207
- udziały lub akcje	1 900 378	1 306 181
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	2 092 745	2 114 026
- 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	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- 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	3 993 123	3 420 207

ZMIANA STANU DLUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) stan na początek okresu	3 420 207	3 422 728
b) zwiększenia	1 181 416	769 772
- objęcie udziałów	389 029	459 524
- aktualizacja wartości udziałów	385 975	-
- udzielone pożyczki	265 157	160 065
- naliczone odsetki	141 255	150 183
c) zmniejszenia	(608 500)	(772 293)
- aktualizacja wartości udziałów	-	(647 652)
- spłacone odsetki	(124 797)	(49 352)
- różnice kursowe oraz odpisy aktualizujące wartość pożyczek	-	-
- otrzymane dywidendy	(84 800)	-
- spłaty udzielonych pożyczek	(398 903)	(75 289)
d) stan na koniec okresu	3 993 123	3 420 207

Nota 4 c.d.

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI, W TYM:	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) wartość firmy - jednostek podporządkowanych	-	-
- jednostek zależnych	-	-
- jednostek współzależnych	-	-
- jednostek stowarzyszonych	-	-
b) ujemna wartość firmy - jednostek podporządkowanych	-	-
- jednostek zależnych	-	-
- jednostek współzależnych	-	-
- jednostek stowarzyszonych	-	-

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) wartość firmy brutto na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) zmniejszenia	-	-
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-
e) odpis wartości firmy na początek okresu	-	-
f) odpis wartości firmy za okres (z tytułu)	-	-
g) odpis wartości firmy na koniec okresu	-	-
h) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY JEDNOSTKI ZALEŻNE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) ujemna wartość firmy brutto na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) zmniejszenia	-	-
d) ujemna wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-
e) odpis ujemnej wartości firmy na początek okresu	-	-
f) odpis ujemnej wartości firmy za okres	-	-
g) odpis ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-
h) ujemna wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY JEDNOSTKI WSPÓLZALEŻNE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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 2016 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	(3 459)	22 435	100,0%	100,0%	-
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)	-	100,0%	100,0%	-
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	269 185	269 235	100,0%	100,0%	-
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	6 204	6 254	100,0%	100,0%	-
5	GTC Korona S.A. (wcześniej:Solidex Business Park S.A.)	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	03/01/01	14 731	192 691	207 422	100,0%	100,0%	-
6	Globis Poznań Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska, wynajem powierzchni biurowych	zależna	pełna	21/07/01	8 134	37 481	45 615	100,0%	100,0%	-
7	Globis Wrocław Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska, wynajem powierzchni biurowych	zależna	pełna	17/11/00	124	38 913	39 037	100,0%	100,0%	-
8	GTC Neptune Gdańsk Sp. z o.o.(wcześniej 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	7 954	8 005	100,0%	100,0%	-
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	680	731	100,0%	100,0%	-
10	GTC Sterlinga Sp. z o.o. (wcześniej GTC Com 1 Sp. z o.o.)	Warszawa	zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, doradztwo,zarządzanie, najem nieruchomości	zależna	pełna	15/11/05	8 178	22 158	30 336	100,0%	100,0%	-
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)	-	100,0%	100,0%	-
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	45 277	45 331	100,0%	100,0%	-
13	GTC Pixel (wcześniej 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	(18 260)	22 793	100,0%	100,0%	-
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)	-	100,0%	100,0%	-
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	22 068	22 121	100,0%	100,0%	-
16	GTC Ortal 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)	-	100,0%	100,0%	-
17	Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	zależna	pełna	02/08/10	94 878	(18 190)	76 688	100,0%	100,0%	-
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	7 873	7 926	100,0%	100,0%	-
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	2 922	2 972	100,0%	100,0%	-
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	16 785	21 116	100,0%	100,0%	-

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
21	Centrum Światowida Sp. z o.o.	Warszawa	Kupno i Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	zależna	pełna	18/02/11	62 464	205 019	267 483	100,0%	100,0%	-
22	Artico Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	zależna	pełna	25/07/16	5 005	7 264	12 269	100,0%	100,0%	-
23	GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd.	Węgry	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	394 634	(283 957)	110 677	100,0%	100,0%	-
24	GTC Slovakia Real Estate s.r.o.	Słowacja	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	3 836	(3 836)	-	100,0%	100,0%	-
25	GTC Real Estate Vinohrady s.r.o.	Słowacja	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	195	(195)	-	100,0%	100,0%	-
26	GTC Nekretnine Zagreb d.o.o.	Chorwacja	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	62	(62)	-	100,0%	100,0%	-
27	Euro Structor d.o.o.	Chorwacja	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	13	210 155	210 168	70,0%	70,0%	-
28	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	13	(13)	-	80,0%	80,0%	-
29	Centar Point	Chorwacja	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	1 562	(1 562)	-	100,0%	100,0%	-
30	GTC Nekretnine Jug d.o.o.	Chorwacja	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	-	-	-	100,0%	100,0%	-
31	GTC Sredisnja tocka d.o.o.	Chorwacja	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	-	-	-	100,0%	100,0%	-
32	Towers International Property SRL	Rumunia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	22 120	(22 120)	-	100,0%	100,0%	-
33	Galleria Shopping Center SRL	Rumunia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	78 088	(77 283)	805	100,0%	100,0%	-
34	BCG Investment B.V.	Holandia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	(6 216)	46 284	40 068	100,0%	100,0%	-
35	Green Dream SRL	Rumunia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	29 521	(29 521)	-	100,0%	100,0%	-
36	Aurora Business Complex SRL	Rumunia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	154 853	(154 853)	-	71,5%	71,5%	-
37	Mablethompe Investitii SRL	Rumunia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	-	44 152	44 152	100,0%	100,0%	-
38	Venus Commercial Center SRL	Rumunia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	103 977	(22 222)	81 756	100,0%	100,0%	-
39	Beaufort Invest SRL	Rumunia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	75 221	(75 221)	-	100,0%	100,0%	-
40	Fajos SRL	Rumunia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	84 069	(84 069)	-	100,0%	100,0%	-
41	Complexul Residential Coletina SRL	Rumunia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	22 120	(22 120)	-	100,0%	100,0%	-
42	Operetico Enterprises Ltd.	Cypr	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	-	-	-	100,0%	100,0%	-
43	GML American Regency Pipera SRL	Rumunia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	133	(133)	-	66,7%	66,7%	-
44	Galeria Stara Zagora AD	Bułgaria	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	24 505	(24 505)	-	100,0%	100,0%	-
45	Galeria Burgas AD	Bułgaria	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	16 754	(16 754)	-	80,0%	80,0%	-
46	GTC Business Park EAD	Bułgaria	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	17 762	(9 304)	8 459	100,0%	100,0%	-
47	NRL EAD	Bułgaria	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	115	(115)	-	100,0%	100,0%	-
48	Advance Business Center EAD	Bułgaria	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	35 401	(4)	35 396	100,0%	100,0%	-
49	GTC Yuzhen Park EAD	Bułgaria	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	3 269	1 040	4 309	100,0%	100,0%	-
50	GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o.	Serbia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	49	23 058	23 107	100,0%	100,0%	-
51	GTC Business Park d.o.o.	Serbia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	18	82 176	82 193	100,0%	100,0%	-
52	GTC Commercial and Residential Ventures d.o.o.	Serbia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	18	(18)	-	100,0%	100,0%	-
53	Demo Invest d.o.o.	Serbia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	4	45 895	45 899	100,0%	100,0%	-
54	Atlas Centar d.o.o.	Serbia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	22	84 963	84 985	100,0%	100,0%	-
55	Commercial Development d.o.o.	Serbia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	4	(4)	-	100,0%	100,0%	-
56	Glamp d.o.o.	Serbia	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	24 130	(3 495)	20 635	100,0%	100,0%	-

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
57	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Cypr	działalność deweloperska	zależna	pełna	30/09/16	257	(257)	-	100,0%	100,0%	-
	Suma jednostki zależne						1 351 920	548 457	1 900 378			
58	Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia	Cypr	działalność deweloperska	stowarzyszone	praw własności	30/09/16				50,0%	50,0%	-
59	Ana Tower Offices S.R.L.	Rumunia	działalność deweloperska	stowarzyszone	praw własności	30/09/16				50,0%	50,0%	-
60	CID Holdings S.A.	Luksemburg	działalność deweloperska	stowarzyszone	praw własności	31/12/05	-	-	0	35,0%	35,0%	-
	Suma jednostki stowarzyszone						-	-	-			
	SUMA						1 351 920	548 457	1 900 378			
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH POZOSTAŁYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016 ROKU												
61	Glorine Investment Sp. z o.o. SKA	Warszawa	wynajem i zarządzanie nieruchomościami	powiązana	praw własności	06/12/13	50	(50)	-	-	-	-
62	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 2016																		
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	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.)	20 346	50	-	20 296	1	20 295	9 735	2	1 611	4 545	-	4 545	30 080	39 329	-	-	-	
GTC Aeropark Sp. z o.o. (wcześniej: GTC Syriusz Sp z o.o. i Syriusz Inwestycje Sp. z o.o.)	(8 611)	50	-	(8 661)	(9 384)	723	168 097	148 308	7 837	869	-	869	159 483	14 230	-	-	-	
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. (wcześniej GTC Galaxy-Jupiter Sp. z o.o.)	269 235	50	-	269 185	194 339	79 897	489 070	405 723	26 486	1 094	-	1 094	758 304	64 412	-	-	-	
GTC Satellite Sp. z o.o. (wcześniej GTC Saturn Sp. z o.o.)	6 254	50	-	6 204	6 252	(48)	7	6	2	17	-	17	6 261	188	-	-	5 974	
GTC Korona S.A. (wcześniej:Solidex Business Park S.A.)	207 422	3 006	1 003	203 413	189 663	15 376	224 017	839	185 286	1 131	-	1 131	431 437	35 788	-	-	-	
Globis Poznań Sp. z o.o.	45 615	8 000	-	37 615	30 790	6 825	85 730	69 158	2 667	253	-	253	131 342	11 977	-	-	-	
Globis Wrocław Sp. z o.o.	39 037	50	-	38 987	36 051	3 758	120 127	102 702	5 207	409	-	409	159 163	12 917	-	-	-	
GTC Neptune Gdańsk Sp. z o.o.(wcześniej GTC Ogrody Galileo Sp. z o.o., wcześniej GTC Sonata Sp. z o.o.)	8 005	42 050	-	(34 045)	(45 611)	11 566	181 751	144 369	36 218	32 183	-	32 183	189 755	5 972	-	-	-	
GTC GK Office (wcześniej GTC Kazimierz Hotel Sp. z o.o.,wcześniej GTC Platinum Sp. z o.o.)	731	50	-	681	(11 925)	12 606	40	38	3	655	-	655	770	-	-	-	-	
GTC Sterlinga Sp. z o.o. (wcześniej GTC Com 1 Sp. z o.o.)	30 312	22 675	-	7 637	(2 588)	10 225	126 936	94 292	28 577	25 065	-	25 065	157 249	6 376	-	-	-	
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.)	(76 323)	50	-	(76 373)	(73 807)	(2 566)	88 859	88 815	37	762	-	762	12 535	13	-	-	-	
GTC UBP Sp. z o.o.(wcześniej GTC Com 3 Sp. z o.o.)	45 331	39 050	-	6 281	(30 470)	36 751	297 083	277 619	7 072	918	-	918	342 412	18 954	-	-	-	
GTC Pixel (wcześniej GTC Wilson Park Sp. z o.o., wcześniej GTC Com 4 Sp. z o.o.)	22 793	10 050	30 947	(18 204)	(26 136)	7 932	134 055	128 377	3 598	188	-	188	156 846	13 277	-	-	-	
GTC Moderna Sp. z o.o. (wcześniej GTC Com 5 Sp. z o.o.)	(41 445)	50	-	(41 495)	(40 296)	(1 199)	59 653	59 496	150	32	-	32	18 207	47	-	-	-	
GTC Francuska sp. z o.o. (wcześniej Cyril Sp. z o.o.)	22 121	35 050	-	(12 929)	(23 060)	10 131	157 676	150 972	2 831	991	-	991	179 796	19 050	-	-	-	
GTC Ortal Sp. z o.o. (wcześniej Byrant Sp. z o.o.)	(94 108)	50	-	(94 158)	(90 763)	(3 395)	114 536	114 276	253	69	-	69	20 426	-	-	-	-	
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	79 549	97 739	-	(18 190)	(12 246)	(5 944)	54 958	46 323	2 118	3 164	-	3 164	134 506	26	-	-	-	
Diego Sp. z o.o.	7 926	50	-	7 876	8 156	(280)	97	76	22	193	-	193	8 022	299	-	-	3 561	
GTC Management Sp. z o.o. (wcześniej Alfa Development Inwestycje Sp. z o.o.)	2 972	50	-	2 922	1 882	1 040	2 097	1 918	180	2 326	-	2 326	5 067	8 452	-	-	-	
GTC Corius Sp z o.o. (wcześniej Sigma Development Inwestycje Sp. z o.o.)	21 116	5 740	-	15 376	9 549	6 095	80 514	23 088	51 088	316	-	316	101 629	7 654	-	-	-	

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	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:													
						zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		- zobowiązania długo-terminowe	- zobowiązania krótkoterminowe- terminowe		należności długo- terminowe					
Centrum Światowida Sp. z o.o.	267 483	62 301	-	205 182	40 340	164 842	530 252	437 378	18 683	7 938	-	7 938	797 733	363	-	-	-
Artico Sp. z o.o.	12 269	5 005	-	7 264	(50)	7 314	44 479	36 449	3 119	7 140	-	7 140	56 746	5	-	-	-
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd.	241 926	376	358 866	(117 316)	(190 971)	73 655	708 512	708 145	367	44		44	950 439	3 561			
GTC Slovakia Real Estate s.r.o.	(59 578)	4 101	(265)	(63 414)	(66 484)	3 070	59 804	59 773	31	-			226	19 696			
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o.	(63 626)	27	168	(63 821)	(60 193)	(3 628)	63 683	63 657	27	-			58	6 052			
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o.	(3 862)	62		(3 924)	(3 831)	(93)	4 433	4 225	208	-			571	2 278			
Euro Structor d.o.o.	300 235	13		300 221	269 842	30 380	168 205	142 935	25 270	2 336		2 336	468 440	46 855			
Marlera Golf LD d.o.o.	(69 054)	13		(69 067)	(60 657)	(8 410)	100 929	100 898	31	-			31 875	-			
Centar Point	(48 332)	1 562		(49 894)	(47 602)	(2 292)	60 556	60 529	27	-			12 224	-			
GTC Nekretnine Jug d.o.o.	-				-		-			-			-				
GTC Sredisnja tocka d.o.o.	-				-		-			-			-				
Towers International Property SRL	(14 546)	9	22 111	(36 666)	(32 636)	(4 030)	20 780	17 745	3 035	575	-	575	6 233	2 783			
Galleria Shopping Center SRL	805	-	78 088	(77 283)	(76 248)	(1 035)	22 700	2 827	19 873	-			23 505	-			
BCG Investment B.V.	40 068	137	(6 353)	46 284	38 745	7 538	221 479	221 204	274	-			261 547	-			
Green Dream SRL	(22 735)	-	29 521	(52 256)	(51 487)	(770)	50 841	24 819	26 022	-			28 106	75			
Aurora Business Complex SRL	(136 180)	22	154 831	(291 033)	(286 945)	(4 088)	136 303	125 553	10 750	-			124	-			
Mablethompe Investitii SRL	44 152	-	-	44 152	44 160	(9)	-	-	-	-			44 152	-			
Venus Commercial Center SRL	81 756	66 382	37 595	(22 222)	(48 611)	26 389	101 292	95 280	6 012	-			183 047	9 264			
Beaufort Invest SRL	(77 349)	22	75 199	(152 570)	(150 168)	(2 402)	78 628	78 566	62	-			1 279	-			
Fajos SRL	(74 381)	22	84 047	(158 450)	(156 079)	(2 371)	74 465	74 460	4	-			84				
Complexul Residential Coletina SRL	(35 604)	9	22 111	(57 724)	(56 220)	(1 504)	37 073	35 688	1 385	-			1 469	580			
Operetico Enterprises Ltd.	(5 751)	-	-	(5 751)	(3 920)	(1 832)	21 080	20 841	239	-			15 329	-			
GML American Regency Pipera SRL	(58 246)	133		(58 379)	(54 924)	(3 455)	73 757	73 399	358	-			15 511	-			
Galeria Stara Zagora AD	(303 181)	24 505		(327 686)	(306 535)	(21 151)	361 202	325 527	35 675	1 022		1 022	58 021	11 560			
Galeria Burgas AD	(16 639)	16 754		(33 392)	(58 645)	25 252	234 525	221 833	12 692	2 889		2 889	217 886	27 292			
GTC Business Park EAD	8 459	907	16 855	(9 304)	(9 153)	(150)	376	372	4	-			8 835	-			
NRL EAD	(95 320)	115		(95 435)	(92 245)	(3 190)	103 323	102 973	349	-			8 003	-			
Advance Business Center EAD	35 396	115	35 286	(4)	-	(4)	71	-	71	-			35 467	-			
GTC Yuzhen Park EAD	4 309	3 269		1 040	1 208	(168)	584	181	403	-			4 893	1 327			
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o.	23 107	49		23 058	17 957	5 101	96 996	92 891	4 105	-			120 103	12 493			
GTC Business Park d.o.o.	82 193	18		82 176	74 279	7 897	108 853	105 154	3 698	810		810	191 046	17 550			
GTC Commercial and Residential Ventures d.o.o.	(376)	18		(394)	(181)	(212)	1 358		1 358	-			982	6 056			
Demo Invest d.o.o.	45 899	4		45 895	28 460	17 435	199 708	182 079	17 630	916		916	245 607	9 954			
Atlas Centar d.o.o.	84 985	22		84 963	77 911	7 052	108 096	103 738	4 358	1 933		1 933	193 081	17 470			
Commercial Development d.o.o.	(31 525)	4		(31 530)	(26 119)	(5 411)	163 272	132 711	30 561	-			131 747	-			
Glamp d.o.o.	4 681	8 176		(3 495)	(3 398)	(97)	332		332	-			5 012	-			

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
		pozostały kapitał własny, w tym:															
		kapitał zakładowy	kapitał zapasowy		zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		- zobowiązania długo-terminowe	- zobowiązania krótkoterminowe- terminowe		należności długo- terminowe	należności krótko- terminowe					
Europort Investment (Cyprus) I Limited	(172 956)	257	(4 667)	(168 546)	(157 260)	(11 286)	183 870	183 835	35	-			10 914				
Suma jednostki zależne	596 758	458 318	935 344	(796 903)	(1 297 261)	508 125	6 536 853	5 692 061	588 292	100 783	-	100 783	7 133 582	454 175	-	-	9 535
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia													-				
Ana Tower Offices S.R.L.	(4 296)	21 456		(25 752)	(25 243)	(509)	13 856		13 856				9 560				
CID Holdings S.A.													-		-	-	-
Suma jednostki stowarzyszone	(4 296)	21 456	-	(25 752)	(25 243)	(509)	13 856	-	13 856	-	-	-	9 560	-	-	-	-
	592 463	479 774	935 344	(822 655)	(1 322 505)	507 617	6 550 709	5 692 061	602 148	100 783	-	100 783	7 143 142	454 175		-	9 535
AKCJE (UDZIAŁY) W JEDNOSTKACH POZOSTAŁYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015																	
Glorine Investment Sp. z o.o. SKA	29	50	-	(21)	(21)		23	-	23	4	-	4	52	-			
Glorine 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 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%	-
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 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 Ortal 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	(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 PODPORZADKOWANYCH 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	6	zależna	pełna	30/11/15	85	(85)	-	100%	100%	-
24	GTC RH BV (wcześniej GTC Real Estate Investments Bułgaria 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	- zobowiązania krótkoterminowe- terminowe	należności długo- terminowe	należności krátko- 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	-	-	-	-
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 nałężne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
		kapitał zakładowy	nałężne 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	nałężności długo- terminowe	nałężności krótko- terminowe								
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)	#REF!	(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)	#REF!	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																		
Glorine Investment Sp. z o.o. Ska	29	50	-	-	(21)	(21)		23	-	23	4	-	4	52	-			
Glorine Investments Sp. z o.o.	(41)	5	-	-	(46)	(21)	(25)	53	-	53	10	-	10	12	0			

Nota 4 c.d.

AKCJE (UDZIAŁY) W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016

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 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			-	-	-				-

Nota 4 c.d.

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) w walucie polskiej	1 359 888	787 391
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	540 490	518 790
b1. jednostka/waluta tys/EUR	122 172	122 172
tys. zł	540 490	518 790
b2. jednostka/waluta/.....	-	-
tys. zł	-	-
b3. jednostka/waluta/.....	-	-
tys. zł	-	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe	1 900 378	1 309 181

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (WG ZBYWALNOŚCI)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
- sprzedaż akcji	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nie notowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	1 900 378	1 309 181
a) akcje i udziały (wartość bilansowa):	1 900 378	1 309 181
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	(233 267)	(456 524)
- zmiana stanu za okres	(25 048)	516 943
- nabycie udziałów	849 512	456 524
- wartość na początek okresu	1 309 181	789 238
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	1 309 181	789 238
Nabycie udziałów	849 512	456 524
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	(233 267)	(456 524)
Nabycie/objęcie udziałów	(25 048)	516 943
Wartość bilansowa, razem	1 900 378	1 306 181

Nota 4 c.d.

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) w walucie polskiej	664 695	664 695
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	1 428 050	1 968 795
b1. jednostka/waluta tys. / USD	6 385	6 385
tys. zł	24 907	24 907
b2. jednostka/waluta tys./EUR	329 260	334 254
tys. zł	1 403 143	1 424 424
b3. jednostka/waluta tys./CZK	-	-
tys. zł	-	-
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	2 092 745	2 114 026

INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE (WG RODZAJU)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
- Inne inwestycje długoterminowe	-	-
Inne inwestycje długoterminowe, razem	-	-

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH INNYCH INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia	-	-
(z tytułu)	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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 nocie 18

INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkty w toku	-	-
c) produkty gotowe	-	-
d) towary	-	-
e) zaliczki na poczet dostaw	-	-
Zapasy, razem	-	-

Nota 7

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) od jednostek powiązanych	6 597	4 185
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 597	4 185
- do 12 miesięcy	6 597	4 185
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- inne	-	-
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
b) należności od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitał	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
- inne	-	-
c) należności od pozostałych jednostek	860	882
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	181	306
- do 12 miesięcy	181	306
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	676	566
- inne (pozycja obejmuje należność z tytułu sprzedaży udziałów)	3	10
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	7 457	5 067
d) odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Należności krótkoterminowe brutto, razem	7 457	5 067

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) należności z tytułu dostaw, robót i usług, w tym:	6 597	4 185
- od jednostek zależnych	6 597	4 185
- od jednostki dominującej	-	-
b) inne, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
c) dochodzone na drodze sądowej, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem:	6 597	4 185
d) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanvch brutto, razem	6 597	4 185

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE OD POZOSTAŁYCH JEDNOSTEK, W KTÓRYCH EMITENT POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) należności z tytułu dostaw, robót i usług, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
b) inne, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
c) dochodzone na drodze sądowej, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale netto, razem	-	-
d) odpisy aktualizujące wartość należności od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale brutto, razem	-	-

Nota 7 c.d.

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE OD POZOSTAŁYCH JEDNOSTEK	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	181	306
- od wspólnika jednostki współzależnej	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od innych jednostek	181	306
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	676	566
c) inne	3	10
- od wspólnika jednostki współzależnej	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od innych jednostek	3	10
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
- od wspólnika jednostki współzależnej	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od innych jednostek	-	-
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek netto, razem	860	882
e) odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek brutto, razem	860	882

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) w walucie polskiej	5 742	1 996
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	1 715	3 071
b1. jednostka/waluta tys. / Euro	382	713
tys. zł	1 689	3 037
b2. jednostka/waluta tys. / USD	6	9
tys. zł	26	34
b3. jednostka/waluta/.....	-	-
tys. zł	-	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Należności krótkoterminowe, razem	7 457	5 067

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY:	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) do 1 miesiąca	6 778	4 491
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)	6 778	4 491
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	6 778	4 491

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE:	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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 8a

NALEŻNOŚCI SPORNE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
Należności sporne brutto	-	-
a) wykazane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
b) niewykazane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-

NALEŻNOŚCI PRZETERMINOWANE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
Należności przeterminowane krótkoterminowe (wg tytułów)	-	-
a) od podmiotów będących w likwidacji	-	-
- wykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
- niewykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
b) od podmiotów będących w upadłości	-	-
- wykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
- niewykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
c) inne	-	-
- wykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
- niewykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
d) z tytułu podatków	-	-
- wykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
- niewykazywane jako dochodzone na drodze sądowej	-	-
- w tym objęte rezerwą	-	-
Należności przeterminowane długoterminowe (wg tytułów)	-	-
Należności przeterminowane razem, brutto	-	-

Nota 9

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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) we wspólniku jednostki współzależnej	-	-
- 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 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)	-	-
g) 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)	-	-
h) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	395 759	400 992
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	395 722	400 992
- inne środki pieniężne	37	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	395 759	400 992

Nota 9 c.d.

PAPIERY WARTOŚCIOWE, UDZIAŁY I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) w walucie polskiej	46 273	132 926
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	349 449	368 061
b1. jednostka/walutatys...../....USD..	208	216
tys. zł	869	842
b2. jednostka/walutatys...../...EUR..	78 793	86 171
tys. zł	348 579	367 218
b3. jednostka/walutatys...../...GBP..	0	0
tys. zł	1	1
b4. pozostałe waluty w tys. zł	136	6
Środki pieniężne i inne aktyw pieniężne, razem	395 722	400 992

INNE INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE (WG RODZAJU)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
- Instrumenty finansowe	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe, razem	-	-

INNE INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) czynne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	2 845	32
- polisy ubezpieczeniowe	93	30
- prenumeraty	1	-
- koszty przyszłych okresów	2 751	2
- pozostałe	-	-
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	-	-
- naliczone przychody z transakcji finansowych	-	-
- pozostałe	-	-
Rozliczenia międzyokresowe, razem	2 845	32

Nota 11

AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016 ROKU				
LICZBA	WARTOŚĆ WG CEN NABYCIA	WARTOŚĆ BILANSOWA	CEL NABYCIA	PRZEZNACZENIE
-	-	-	-	-

AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 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 12

Łączna kwota odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości w Spółce nie jest istotna.

Nota 13

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016 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 2016

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji w tys.	Udział w kapitale podstawowym
LSREF III GTC Investments B.V.	278 849 657	278 849 657	27 885	60,59%
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny BZ WBK S.A.	32 922 000	32 922 000	3 292	7,15%
OFE PZU	47 847 000	47 847 000	4 785	10,40%
Pozostali	100 597 821	100 597 821	10 060	21,86%
Razem	460 216 478	460 216 478	46 022	100%

* prawo do dywidendy od momentu realizacji warrantów na akcje

Nota 13**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 14

KAPITAŁ ZAPASOWY	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 949 153	1 949 153
b) utworzony ustawowo	7 500	7 500
c) utworzony zgodnie ze statutem / umową, ponad wymaganą ustawowo (minimalną) wartość	305 257	-
d) z dopłat akcjonariuszy / wspólników	-	-
e) inny	9 979	9 979
Kapitał zapasowy, razem	2 271 889	1 966 632

Nota 15

KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
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	114 708	109 614
e) inny (wg rodzaju)	(16 064)	(19 448)
- zwiększenie/ (zmniejszenie) wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(16 064)	(19 448)
- zmiana zasad polityki rachunkowości	-	-
- inne	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny, razem	98 644	90 166

Nota 16

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE (WEDŁUG CELU PRZEZNACZENIA)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe, razem	-	-

Nota 17

ODPISY ZYSKU NETTO W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO (Z TYTUŁU)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
- 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	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
1. Stan rezerwy / (aktywa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, 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	-	-
2. Zwiększenia rezerwy / (aktywa)	22 816	4 943
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych	-	-
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	22 816	4 943
c) odniesione na na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
3. Zmniejszenia rezerwy / (aktywa)	(221 446)	(10 771)
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	(221 446)	(10 771)
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
c) odniesione na 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:	34 813	233 443
a) odniesionej na wynik finansowy	(47 350)	174 096
b) odniesionej na kapitał własny	82 163	59 347
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWEJ REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE (WG TYTUŁÓW)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) stan na początek okres	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) wykorzystanie	-	-
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-

ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWEJ REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE (WG TYTUŁÓW)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) stan na początek okres	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) wykorzystanie	-	-
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW DŁUGOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) stan na początek okres	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) wykorzystanie	-	-
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) stan na początek okres	-	-
b) zwiększenia	-	-
c) wykorzystanie	-	-
d) rozwiązanie	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-

Nota 19

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) wobec jednostek powiązanych	173 313	56 948
aa) wobec jednostek zależnych	173 313	56 948
- kredyty i pożyczki	173 313	56 948
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
ab) wobec jednostki dominującej	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
b) wobec pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
ba) wobec jednostek współzależnych	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
bb) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
c) wobec pozostałych jednostek	-	-
ca) wobec wspólnika jednostki współzależnej	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
cb) wobec znaczącego inwestora	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
cc) wobec pozostałych jednostek	472 147	617 026
- kredyty i pożyczki	34 518	123 142
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	428 578	488 974
- inne zobowiązania finansowe	9 051	4 910
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
- depozyty otrzymane od najemców	-	-
- kaucje gwarancyjne	-	-
- pozostałe	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	645 460	673 974

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE, O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) powyżej 1 roku do 3 lat	472 147	602 397
b) powyżej 3 do 5 lat	173 313	71 577
c) powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	645 460	673 974

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) w walucie polskiej	428 578	488 974
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	216 882	185 000
b1. jednostka/waluta tys. / Euro	49 024	43 412
tys. zł	216 882	185 000
b2. jednostka/waluta tys. / USD	-	-
tys. zł	-	-
b3. pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	645 460	673 974

Nota 19 c.d.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW BANKOWYCH I POŻYCZEK - 31 GRUDNIA 2016

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, Polska	55 300	€ 12 500	61 321	€ 13 861	1M Euribor + marża 2,25%	31/12/2020	-
GTC Magyarorszag Zrt. (jednostka zależna)	Budapeszt, Węgry	110 600	€ 25 000	111 992	€ 25 315	3M Euribor + marża 3%	31/12/2020	-
OTP Bank	Budapeszt, Węgry	55 654	€ 12 580	20 872	€ 4 718	3M Euribor + marża 4%	30/06/2019	-
Razem:		221 554	€ 50 080	194 185	€ 43 894			

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE 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			

Nota 19 c.d.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH - 31 GRUDNIA 2016

w tys.zł							
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań	Inne
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	-	-	-	-
Obligacje	124 584 085	6-m WIBOR + 3,75%	2020-10-31				
Pożyczka korporacyjna	22 252 600		2019-12-31				
Razem:	444 903 351	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-	-

Nota 20

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) wobec jednostek powiązanych	977	714
- kredyty i pożyczki	-	-
aa) wobec jednostek zależnych	977	714
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	977	714
- do 12 miesięcy	977	714
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- inne	-	-
ab) wobec jednostki dominującej	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- 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)	-	-
b) wobec pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
ba) wobec jednostek współzależnych	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- 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)	-	-
bb) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- 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)	-	-
bc) wobec innych jednostek	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- 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	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
c) wobec pozostałych jednostek	252 666	123 994
ca) wobec wspólnika jednostki współzależnej	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- 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	-	-
cb) wobec znaczącego inwestora	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- 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	-	-
cc) wobec pozostałych jednostek	-	-
- kredyty i pożyczki	44 439	116 105
- długoterminowe w okresie spłaty	13 913	53 610
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	203 840	6 798
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 493	41
- do 12 miesięcy	2 493	41
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
- zobowiązania z tytułu transakcji finansowych	-	-
- z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 881	687
- z tytułu wynagrodzeń	-	363
- inne	13	-
- zobowiązania zagraniczne	-	-
- zobowiązania z tytułu niewniesionych wpłat na kapitał udziałowy w jednostkach zależnych	-	-
- pozostałe	13	-
g) fundusze specjalne	100	120
- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	100	120
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	253 743	124 828

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) w walucie polskiej	209 304	8 723
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	44 439	116 105
b1. jednostka/waluta tys. / USD	-	-
tys. zł	-	-
b2. jednostka/waluta tys. / EUR	10 003	27 245
tys. zł	44 439	116 105
b3. pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	253 743	124 828

Nota 20 c.d.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW BANKOWYCH I POŻYCZEK - 31 GRUDNIA 2016

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	13 913	€ 3 265	3M Euribor +marża 4%	30/06/2019	-
EBRD and Unicredit	Sofia, Bułgaria	97 158	€ 22 799	30 526	€ 6 900	3M Euribor +marża 4,5%	31/12/2017	
Razem:		150 768	€ 35 379	44 439	€ 10 165			

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	-	-	-

Nota 20 c.d.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH - 31 GRUDNIA 2016

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	-	-	-	-
Razem:	196 133 333	-	-	-	-	-	-

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:	-	-	-	-	-	-	-

Nota 21

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
Stan na początek okresu	-	-
a) zwiększenia	-	-
b) zmniejszenia	-	-
Stan ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-

INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	4 457	82 190
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	4 457	82 190
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	625	577
- rezerwa na wynagrodzenia	1 991	1 706
- koszty przyszłych okresów, niefakturowane	1 841	-
- mniejszościowe udziały	-	79 907
b) rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe	4 457	82 190

Nota 22

SPOSÓB OBLICZENIA WARTOŚCI KSIĘGOWEJ NA JEDNĄ AKCJĘ	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
I. Wartość księgowa	3 462 420	2 712 932
II. Liczba akcji na koniec okresu	460 216 478	460 216 478
III. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,52	5,89
IV. Rozwodniona liczba akcji	460 216 478	460 216 478
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	7,52	5,89

Nota 23a

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE (Z TYTUŁU)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) otrzymanych gwarancji i poręczeń, w tym:	-	-
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
- od pozostałych jednostek, w tym	-	-
- od wspólnika jednostki współzależnej	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od innych jednostek	-	-
b) pozostałe	-	-
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
- od pozostałych jednostek, w tym	-	-
- od wspólnika jednostki współzależnej	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od innych jednostek	-	-
Należności warunkowe, razem	-	-

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE (Z TYTUŁU)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	280 526	313 562
- na rzecz jednostek powiązanych, w tym:	280 526	313 562
- jednostek zależnych	280 526	313 562
- jednostki dominującej	-	-
- pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- jednostek współzależnych	-	-
- jednostek stowarzyszonych	-	-
- innych jednostek	-	-
- pozostałych jednostek, w tym:	-	-
- wspólnika jednostki współzależnej	-	-
- znaczącego inwestora	-	-
- innych jednostek	-	-
b) pozostałe	-	-
- na rzecz jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- jednostek zależnych	-	-
- jednostki dominującej	-	-
- pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- jednostek współzależnych	-	-
- jednostek stowarzyszonych	-	-
- innych jednostek	-	-
- pozostałych jednostek, w tym:	-	-
- wspólnika jednostki współzależnej	-	-
- znaczącego inwestora	-	-
- innych jednostek	-	-
Zobowiązania warunkowe, razem	280 526	313 562

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)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
- Przychody z tytułu refakturowanych kosztów usług	5 706	4 539
- od jednostek powiązanych, w tym:	5 706	4 539
- od jednostek zależnych	5 706	4 539
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	129	531
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- Przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami	11 752	8 035
- od jednostek powiązanych, w tym:	11 752	8 035
- od jednostek zależnych	8 991	6 681
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	17 587	13 105
- od jednostek powiązanych, w tym:	17 458	12 574
- od jednostek zależnych	14 697	11 220
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od jednostek zależnych	-	-

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) kraj	17 403	12 473
- od jednostek powiązanych, w tym:	17 274	11 942
- od jednostek zależnych	14 697	10 588
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
- od pozostałych jednostek	129	531
b) eksport	184	632
- od jednostek powiązanych, w tym:	184	632
- od jednostek zależnych	184	632
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
- od pozostałych jednostek	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	17 587	13 105
- od jednostek powiązanych, w tym:	17 458	12 574
- od jednostek zależnych	14 881	11 220
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
- od pozostałych jednostek	-	-

Nota 25

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
-	-	-
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
- od pozostałych jednostek	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	-	-
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	6
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	6
- od pozostałych jednostek	-	-

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) kraj	-	-
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
- od pozostałych jednostek	-	-
b) eksport	-	-
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
- od pozostałych jednostek	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	-	-
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
- od pozostałych jednostek	-	-

Nota 26

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) amortyzacja	580	574
b) zużycie materiałów i energii	278	261
c) usługi obce	7 504	2 941
d) podatki i opłaty	70	42
e) wynagrodzenia	14 414	15 830
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 156	492
g) pozostałe koszty rodzajowe	10 359	5 154
Koszty według rodzaju, razem	34 361	25 294
Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych	-	-
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(3 630)	(1 463)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(26 509)	(20 818)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	4 222	3 013

Nota 27

INNE PRZYCHODY OPERACYJNE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	-	-
- rezerwa na należności	-	-
b) pozostałe, w tym:	217	209
- odszkodowania otrzymane	-	-
- rozwiązane rezerwy	-	-
- sprzedaż majątku	-	-
- pozostałe	217	209
Inne przychody operacyjne, razem	217	209

Nota 28

INNE KOSZTY OPERACYJNE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
- rezerwa na urlopy	-	-
b) pozostałe, w tym:	2 849	1 953
- darowizny	-	-
- odszkodowania wypłacone	-	-
- pozostałe	2 849	1 953
Inne koszty operacyjne, razem	2 849	1 953

Nota 29

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU DYWIDEND I UDZIAŁÓW W ZYSKACH	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
b) od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
c) od pozostałych jednostek, w tym:	-	-
- od wspólnika jednostki współzależnej	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od innych jednostek	-	-
Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach	-	-

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) z tytułu udzielonych pożyczek	141 255	150 183
- od jednostek powiązanych, w tym:	141 255	150 183
- od jednostek zależnych	141 255	150 183
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
- od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- od wspólnika jednostki współzależnej	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od innych jednostek	-	-
b) pozostałe odsetki	706	1 843
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od innych jednostek	-	-
- od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- od wspólnika jednostki współzależnej	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od innych jednostek	706	1 843
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	141 961	152 026

INNE PRZYCHODY FINANSOWE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) dodatnie różnice kursowe	1 673	5 452
- zrealizowane	3 259	7 640
- niezrealizowane	(1 586)	(2 188)
b) rozwiązane rezerwy	-	67 799
c) pozostałe, w tym:	266	60
- przychody z tytułu transakcji finansowych	-	-
- pozostałe przychody	266	60
Inne przychody finansowe, razem	1 939	73 311

Nota 30

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) od kredytów i pożyczek	3 888	6 246
- dla jednostek powiązanych, w tym:	2 168	5 171
- dla jednostek zależnych	2 168	2 212
- dla jednostki dominującej	-	-
- dla pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- dla jednostek współzależnych	-	2 959
- dla jednostek stowarzyszonych	-	-
- dla innych jednostek	1 720	1 075
- dla pozostałych jednostek, w tym:	-	-
- dla wspólnika jednostki współzależnej	-	-
- dla znaczącego inwestora	-	-
- dla innych jednostek	-	-
b) pozostałe odsetki	34 902	30 519
- dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- dla jednostek zależnych	-	-
- dla jednostki dominującej	-	-
- dla pozostałych jednostek, w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	-	-
- dla jednostek współzależnych	-	-
- dla jednostek stowarzyszonych	-	-
- dla innych jednostek	-	-
- dla pozostałych jednostek, w tym:	-	-
- dla wspólnika jednostki współzależnej	-	-
- dla znaczącego inwestora	-	-
- dla innych jednostek	34 902	30 519
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	38 790	36 765

INNE KOSZTY FINANSOWE	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) ujemne różnice kursowe	-	-
- zrealizowane	-	-
- niezrealizowane	-	-
b) utworzone rezerwy	-	-
c) pozostałe, w tym:	-	7 327
- prowizja od dłużnych instrumentów finansowych	-	1 733
- prowizja bankowa	-	-
- pozostałe	-	5 594
Inne koszty finansowe, razem	-	7 327

Nota 31

UDZIAŁ W ZYSKACH (STRATACH) NETTO. JEDNOSTEJ PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
- odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-
- odpis ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-
- odpis różnicy w wycenie aktywów netto	433 861	131 013

Nota 32

Globe Trade Centre S.A. jest jednostką dominującą grupy GTC S.A. i sporządza skonsolidowane sprawozdanie skonsolidowane.

Nota 33

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
1. Zysk (Strata) brutto	519 565	163 473
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	(419 369)	(209 511)
2.1 Trwale różnice pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania podatkiem dochodowym	268 908	40 939
- dodatkowe koszty wynagrodzeń	-	3 676
- dodatkowe przychody podatkowe	3 745	-
- koszty nie będące kosztem uzyskania przychodu	265 163	37 263
2.2 Przejściowe różnice pomiędzy zyskiem brutto a dochodem do opodatkowania podatkiem dochodowym	(688 277)	(250 449)
- inne przychody	(433 861)	(54 011)
- przychody finansowe netto	(254 416)	(196 438)
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	100 196	(46 038)
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	100 196	(46 038)
4. Strata z lat ubiegłych	(100 196)	-
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	82 163	70 118
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 33 c.d.

PODATEK DOCHODOWY ODRO CZONY, WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	(221 446)	(10 771)
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu zmiany stawek podatkowych	-	-
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu z poprzednio nieuwjętej straty podatkowej, ulgi podatkowej lub różnicy przejściowej poprzedniego okresu	-	-
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu odpisania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub braku możliwości wykorzystania rezerwy na odroczonego podatek dochodowy	-	-
- inne składniki podatku odroczonego	-	-
Podatek dochodowy odroczoney razem	(221 446)	(10 771)

	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
ŁĄCZNA KWOTA PODATKU ODRO CZONEGO		
- ujętego w kapitale własnym	(82 163)	(70 118)
- ujętego w wartości firmy lub ujemnej wartości firmy	-	-

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT DOTYCZĄCY	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
- działalności zaniechanej	-	-
- wyniku na operacjach nadzwyczajnych	-	-

Nota 34

POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNI EJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY), Z TYTUŁU:	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
- pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty), razem	-	-

Nota 35

ZYSK (STRATA) NETTO	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
a) zysk (strata) netto jednostki dominującej	741 011	305 257
b) zyski (straty) netto jednostek zależnych	-	-
c) zyski (straty) netto jednostek współzależnych	-	-
d) zyski (straty) netto jednostek stowarzyszonych	-	-
e) korekty konsolidacyjne	-	-
Zysk (strata) netto	741 011	305 257

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

Nota 36

SPOSÓB OBLICZENIA ZYSKU NA JEDNĄ AKCJĘ	2016 rok bieżący	2015 rok poprzedni przekształcony
I. Zysk netto do podziału na akcje zwykłe za 12 miesięcy	741 011	305 257
II. Liczba akcji na koniec okresu	460 216 478	460 216 478
III. Średnia ważona liczba akcji	460 216 478	371 301 287
IV. Średnia ważona rozwodniona liczba akcji	460 216 478	371 301 287
V. Zysk na jedną akcję	1,61	0,82
VI. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,61	0,82

37. 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:	31.12.2016	31.12.2015
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań	100.401	(18.686)
Zmiana stanu zobowiązań długoterminowych z transakcji finansowych	(28.514)	(135.291)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z transakcji finansowych	125.376	115.828
Pozostałe zmiany	(189.411)	42.604
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływu środków pieniężnych	7.852	4.455

Rozliczenia międzyokresowe:	31.12.2016	31.12.2015
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych krótkoterminowych	80.546	(2.141)
Rozwiązanie rezerw	(78.082)	-
Odroczone koszty finansowe	-	-
Pozostałe zmiany	(241)	(1)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływu środków pieniężnych	(2.223)	(2.142)

38. Podział zysku / pokrycie straty Spółki

W dniu 24 maja 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę, że zysk wykazany w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2015 r. w wysokości 305.257 tys. złotych zostanie przeniesiony na kapitał rezerwowy.

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Instrumenty finansowe

a) Zobowiązania finansowe oraz transakcje typu CIRS

W listopadzie 2016 r., Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje na łączną kwotę w wysokości 124,5 mln zł. Obligacje mają stały 6-miesięczny kupon w wysokości 3,75% rocznie.

Na dzień 31 grudnia 2016 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 2016 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 2016 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 2016 roku	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2016 roku	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży 31 grudnia 2015 roku (przekształcone)	Instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu 31 grudnia 2015 roku (przekształcone)
Bilans otwarcia	2.114.026	-	2.111.777	-
- zwiększenia, w tym:	306.271	-	310.248	-
- udzielone pożyczki	245.016	-	160.065	-
- naliczone odsetki	141.255	-	150.183	-
- aktualizacja wartości	-	-	-	-
- zmniejszenia, w tym:	(407.552)	-	(307.999)	-
- spłata pożyczek	(203.357)	-	(27.961)	-
- konwersja pożyczki na kapitał	-	-	(84.490)	-
- spłata odsetek	(124.797)	-	(12.190)	-
- aktualizacja wartości	(79.398)	-	(111.238)	-
- zbycie pozostałych aktywów finansowych	-	-	(72.120)	-
Bilans zamknięcia na dzień odpowiednio 31 grudnia 2016 i 31 grudnia 2015 roku	2.092.745	-	2.114.026	-
Ujęcie bilansowe		-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	2.092.745	-	2.114.026	-
- w jednostkach powiązanych	2.092.745	-	2.114.026	-
- 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 zabezpieczane za pomocą instrumentów pochodnych związane jest przede wszystkim z długoterminowymi zobowiązaniami Spółki oraz udzielonymi pożyczkami. Polityka Spółki polega na uzyskiwaniu finansowania oprocentowanego zmienną stopą. Następnie w celu zarządzania ryzykiem stóp procentowych w sposób efektywny kosztowo, Grupa zawiera transakcje wymiany stóp procentowych oraz transakcje collar.

f) Koszty finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2016 roku oraz porównywalnych danych finansowych za rok kończący się 31 grudnia 2015 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z zobowiązań finansowych.

Odsetki		Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności:				
Dane za rok 2016	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3 - 12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	Odsetki razem
Pozostałe odsetki	-	-	-	-	-	-
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	35.713	909	-	2.168	3.077	38.790
Dane za rok 2015 (przekształcone)						
Pozostałe odsetki	-	-	-	-	-	-
Odsetki od długoterminowych zobowiązań finansowych	27.257	6.798	-	2.212	9.010	36.267

Na dzień 31 grudnia 2016 roku koszty z tytułu transakcji finansowych wyniosły 1.733 tys. złotych

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

g) Przychody finansowe

W zaprezentowanym sprawozdaniu finansowym za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Spółka prezentuje następujące odsetki wynikające z przychodów finansowych:

Odsetki		Odsetki naliczone niezrealizowane o terminie zapadalności:				
Dane za rok 2016	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	Odsetki razem
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	83	-	-	141.255	141.255	141.255
Pozostałe odsetki	623	-	-	-	-	623
Dane za rok 2015 (przekształcone)	Zrealizowane	Do 3 miesięcy	3-12 miesięcy	Powyżej 12 miesięcy	Razem	Odsetki razem
Odsetki od instrumentów finansowych	-	-	-	-	-	-
Odsetki od pożyczek udzielonych	-	-	-	148.340	148.340	148.340
Pozostałe odsetki	1.843	-	-	-	-	1.843

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	
	31.12.2016	31.12.2015
Udzielone gwarancje i poręczenia na rzecz, w tym:	280.526	313.562
Jednostkom zależnym objętym konsolidacją	280.526	313.562
Jednostkom stowarzyszonym objętym konsolidacją	-	-
Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
w tym sprawy sądowe:	-	-
Razem	280.526	313.562

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

3. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 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 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 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 2016 roku do 31 grudnia 2016 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 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 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 2016 oraz w roku 2015, 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 2016 roku do 31 grudnia 2016 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 2016 roku.

	Jednostki zależne, i współzależne objęte konsolidacją	Pozostałe jednostki (w tym jednostki stowarzyszone)	Razem
Zakupy	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	725	-	725
Sprzedaż	14.676	2.761	17.437
Odsetki – koszty finansowe	2.943	-	2.943
Dywidenda	80.117	-	80.117
Odsetki – przychody finansowe	160.334	-	160.334
Należności z wyjątkiem pożyczek	4.731	874	5.605
Pożyczki udzielone	2.092.745	-	2.092.745
Pożyczki otrzymane	173.313	-	173.313

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

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	10.890	1.384	12.274
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.

(a) Podmioty zależne

Wielkość transakcji z podmiotami zależnymi w roku obrotowym 2016 oraz stan rozrachunków na dzień 31 grudnia 2016 roku są następujące:

	C&R Development s s.r.o.	C&R Ventures d.o.o.	Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	Centrum Światowida Sp. z o.o.	Demo Invest d.o.o.
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	116	13	936	2.291	87
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	1.649	9.964	615
Należności z wyjątkiem pożyczek	157	-	640	1.352	103
Pożyczki udzielone	-	-	46.323	231.370	76.436

	Diego	Fullwood Sp. z o.o.	Galleria Burgas AD	Galleria Stara Zagora AD	Globis Poznań
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	1	12	9	9	525
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	-	-	-
Dywidenda	1.600	-	772	4.961	18.000
Należności z wyjątkiem pożyczek	2	-	92	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	90.729	52.796	-

	Globis Wrocław Sp. z o.o.	Glorine Investments Sp. z o.o.	Glorine Investments Sp. z o.o. SKA	GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC Corius Sp. z o.o.
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	217	-
Sprzedaż	592	-	-	614	321
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	-	2.186	833
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	1	1	481	5
Pożyczki udzielone	-	-	-	49.472	22.220

	GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC GK Office Sp. z o.o.	GTC Hungary Real Estate Development	GTC Karkonoska Sp. z o.o.
Zakupy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z wyjątkiem pożyczek	-	-	508	-	-
Sprzedaż	750	2.636	1	4	30
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	3.432	-	-	18.394	2.718
Dywidenda	-	20.000	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	27	-	45	-
Pożyczki udzielone	48.645	-	-	544.763	12.492

	GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC Korona S.A.	GTC MAGYARO RSZAG	GTC Management Sp. z o.o.	GTC Moderna Sp. z o.o.
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	737	1.405	62	4	44
Pożyczki otrzymane	-	61.321	111.992	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	2.168	775	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	-	77	1.763
Dywidenda	23.784	11.000	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	369	-	64	1	146
Pożyczki udzielone	-	-	-	1.867	18.043

	GTC Nekretnine Zagreb d.o.o.	GTC Neptune Gdańsk	GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC RH B.V.
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	12	289	50	706	5
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	31	2.138	3.508	1.382	87.013
Dywidenda	-	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	18	169	129	-	-
Pożyczki udzielone	362	50.438	20.168	34.563	-

	GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC Slovakia Real Estate s.r.o	GTC Sterlinga	GTC UBP
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	44	7	359	1.709
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	469	364	4.730
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	153	219
Pożyczki udzielone	-	197	16.932	143.909
	Irydion Property Holdings Sp. z o.o.	Jowett Sp. z o.o.	Julesberg Sp. z o.o.	LSREF III Europlex Sp. z o.o.
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	441	119	158	1.807
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	-	-
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	134	-	-	565
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
	Towers International Property SRL	Wiśniowy A Property Holdings Sp. z o.o.	Xavier Investments Sp. z o.o.	Artico Sp. z o.o.
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	31	137	364	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	143	-	-	313
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	58	117	-
Pożyczki udzielone	3.198	-	-	16.872
	NRL EAD	GTC Business Park EAD	Marlera Golf LD	Green Dream SRL
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	764	3	709	184
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-3	-3	1	56
Pożyczki udzielone	7.651	375	39.577	2.089
	Beaufort Invest SRL	Aurora Business Complex SRL	Fajos SRL	Commercial Development d.o.o.
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	583	932	553	928

Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	12	8	5	-
Pożyczki udzielone	1.204	28.187	79	115.474

	Atlas Centar d.o.o.	Commercial Properties B.V.	GTC International Development s l.l.c.	RSM Netherlands N.V.
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	237	531	209	-
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	17	-	-	-2
Pożyczki udzielone	29.280	-	25.980	-

	Complexul Rezidential Coletina	GTC Real Estate Vinohrady	Avenir Business Park s.r.o	A.Y.R.A.D Investments Ltd
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	288	472	-	-
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	4	-	22	14
Pożyczki udzielone	82	32	-	-

	Galleria Shopping Center SRL	Deco Intermed SRL	GML American Regency Pipera SRL	Ana Tower Offices SRL
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	21	108	363	53
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-
Pożyczki udzielone	2.829	14.544	10.060	4.353

	Venus Commercial Center SRL	Euro Structor d.o.o.	GTC Sredisnja tocka d.o.o.	Yatelsis Viborgaskaya Limited
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	490	105	449	101
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-	-	-	-
Pożyczki udzielone	10.375	20.043	60.530	12.688

	Bucharest City Gate (BCG) B.V.	BCG Investments B.V.	Eurosport Investments (Cyprus) 1 Limited	GTC Yuzhen Park EAD
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	364	1.315	2.181	-
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	82	188	-	-59
Pożyczki udzielone	219.888	1.315	4.313	-
	GTC White House Kft	Mercury Commercial Center SRL	Mars Commercial Center SRL	GTC Real Estate Investments Ukraine B.V.
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	682	107	4.241
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	10	20	6	46
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
	Fellstone Ltd	GTC Real Estate Investments Bulgaria B.V.	GTC Medjunarodn i Razoj Nekretina d.o.o.	CID Holdings S.A.
Zakupy	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Odsetki – koszty finansowe	-	-	-	-
Odsetki – przychody finansowe	-	-	-	1.442
Dywidenda	-	-	-	-
Należności z wyjątkiem pożyczek	-15	144	4	-
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
	Lighthouse Holdings Limited S.A.			
Zakupy	-			
Sprzedaż	-			
Odsetki – koszty finansowe	-			
Odsetki – przychody finansowe	207			
Dywidenda	-			
Należności z wyjątkiem pożyczek	-			
Pożyczki udzielone	-			

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

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

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku Spółka nie zawarła żadnych umów, które nie zostały uwzględnione w bilansie.

10. Informacje o przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 2016	rok 2015
Księgowość i finanse	16	12
Administracja i zarządzanie	15	14
Dział inżynieryjny	6	6
Marketing i Dział prawny	16	15
Razem	53	47

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 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Przychody (koszty) z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych	(4.141)	(3.611)
	<u>(4.141)</u>	<u>(3.611)</u>

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
7,09	3.276.800	2.201.600	5.478.400
Razem	3.276.800	2.201.600	5.478.400

Na 31 grudnia 2016 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

Termin wykonania	Cena wykonania (PLN)	Liczba
31/05/2018	7,09	1.536.000
30/06/2019	7,09	3.942.400
Razem		5.478.400

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 za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku wyniosło 4,25 mln PLN (0,97 mln EUR) i 716.800 akcji fantomowych. 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.

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 2016 roku, oraz na dzień 31 grudnia 2015 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 2016 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 2017 roku Spółka wyemitowała 3-letnią pożyczkę Schuldschein w łącznej wysokości 10 mln euro.

W marcu 2017 roku Spółka wyemitowała 3 letnie obligacje denominowane w euro w łącznej kwocie 18,5 mln euro.

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

W załączonym sprawozdaniu finansowym Spółka dokonała zmiany danych porównywalnych w związku z połączeniem się spółek w dniu 30 września 2016 roku.

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 notcie 7 wprowadzenia do niniejszego sprawozdania finansowego.

21. Dzień bilansowy

Dniem bilansowym, na który sporządzono sprawozdanie finansowe Spółki jest 31 grudnia 2016 roku.

22. Inne informacje

Zakup budynku biurowego Pixel w Poznaniu

W styczniu 2016 roku Grupa dokonała zakupu budynku biurowego Pixel w Poznaniu za kwotę 140,5 mln PLN (32,2 mln EUR). Cały budynek jest obecnie wynajmowany renomowanym klientom. Grupa nabyła nieruchomość w celu dalszego poszerzania portfolio nieruchomości należących do Grupy. Zakup został finansowany ze środków własnych spółki oraz z kredytu bankowego z PKO BP w wysokości 98 mln PLN (22,5 mln EUR).

Zakup budynków biurowych Premium w Bukareszcie

W kwietniu 2016 roku Grupa nabyła dwa biurowce w Bukareszcie w Rumunii (Premium Plaza i Premium Point) za 140 mln PLN (32 mln EUR), o łącznej powierzchni około 15.000 m kw. Nabycie nieruchomości zostało sfinansowane ze środków własnych Grupy.

Zakończenie II fazy University Business Park („UBP II”) w Łodzi

W kwietniu 2016 roku, Grupa otrzymała pozwolenie na użytkowanie drugiego budynku University Business Park w Łodzi, co zakończyło inwestycję. Kompleks składa się z dwóch budynków biurowych klasy A, a jego całkowita powierzchnia najmu wynosi 39 200 m kw.

Galeria - Stara Zagora AD

W czerwcu 2016 roku GTC RH B.V. w charakterze wierzyciela, złożyła wniosek do Sądu bułgarskiego w celu ustalenia, czy Galeria - Stara Zagora AD ("GSZ") jest nadmiernie zadłużona oraz czy możliwa jest konwersja pożyczek obu akcjonariuszy na kapitał własny. GTC RH B.V. posiada 75% udziałów w GSZ i takie przekształcenie mogłoby doprowadzić do rozwodnienia udziałów akcjonariusza mniejszościowego w stosunku do udziałów akcjonariuszy mniejszościowych zaprezentowanych na dzień 30 czerwca 2016. Wartość udziałów akcjonariuszy mniejszościowych, po pomniejszeniu o pożyczki akcjonariuszy mniejszościowych udzielone do GSZ na dzień 30 czerwca 2016 roku wyniosła 63,7 mln PLN (14,4 mln EUR).

Nabycie udziałów niekontrolujących

W styczniu 2016 roku Grupa GTC nabyła pozostałe 10% udziałów w GTC Ukraine B.V. oraz pożyczki udzielone przez udziałowców mniejszościowych na projekt, za kwotę 1 EUR. Po dokonaniu transakcji GTC pozostał jedynym właścicielem spółki zależnej. W wyniku tej transakcji, ujemny udział akcjonariuszy mniejszościowych wzrósł o 9,6 mln PLN (2,2 mln EUR), kapitał zapasowy wzrósł o 1,7 mln PLN (0,4 mln EUR), zaś wartość kredytów udziałowców mniejszościowych zmniejszyła się o 11,3 mln PLN (2,6 mln EUR).

W związku z powyższym, kapitał własny ogółem wzrósł o 11,3 mln PLN (2,6 mln EUR).

W kwietniu 2016 roku Grupa GTC nabyła pozostałe 49,9% udziałów w Complexul Residential Colentina S.R.L. (Rose Garden) oraz pożyczki udziałowców mniejszościowych udzielone na projekt, za kwotę 55 tys. PLN (12,5 tys. EUR). Po dokonaniu transakcji GTC pozostał jedynym właścicielem spółki zależnej. W wyniku tej transakcji, ujemny udział akcjonariuszy mniejszościowych wzrósł o 17,0 mln PLN (3,9 mln EUR), kapitał rezerwowy wzrósł o 1,8 mln PLN (0,4 mln EUR), zaś wartość kredytów udziałowców mniejszościowych zmniejszyła się o 18,8 mln PLN (4,3 mln EUR).

W związku z tym kapitał własny ogółem wzrósł o 18,8 mln PLN (4,3 mln EUR).

Nabycie dwóch budynków biurowych w Polsce

W dniu 1 lipca 2016, Grupa nabyła dwa budynki biurowe: Neptun Office Center oraz Sterlinga Business Centre, zlokalizowane odpowiednio w Gdańsku i Łodzi. Te dwa budynki biurowe klasy a o nowoczesnym designie oraz powierzchni łącznej 30 tys. m kw. powierzchni biurowej

Finansowanie „Duna Tower” oraz refinansowanie inwestycji „Center Point” w Budapeszcie

W lipcu 2016 roku Grupa podpisała umowę kredytową na sfinansowanie realizacji inwestycji Duna Tower w Budapeszcie z OTP Bank Nyrt ("Bank"). Łączna wartość nominalna nowego kredytu wynosi 123,9 mln PLN (28 mln EUR). Ponadto, Spółka i Bank zobowiązały się do zrefinansowania kredytu wynoszącego 172 mln PLN (38,9 mln EUR), obecnie finansowanego przez MKB Bank Zrt, zaciągniętego na inwestycję Center Point. Nowy kredyt zaciągnięty na ten cel wyniesie 208 mln PLN (47 mln EUR).

Sprzedaż gruntu Konstancja

W lipcu 2016 roku Grupa sprzedała znaczną część gruntu Konstancja składającego się z 9 ha za kwotę 30,6 mln PLN (7 mln EUR).

Nabycie Artico Office

W lipcu 2016 Grupa nabyła SPV Artico Sp.z o.o., która rozbudowuje budynek biurowy w Warszawie. Budynek będzie składał się z ok. 7,775 m.kw. powierzchni najmu, niemal całkowicie wynajętych w formie przedwstępnych umów najmu. Budynek ma zostać ukończony w 2017 roku.

Notowanie na giełdzie w Johannesburgu

W lipcu 2016, Giełda Papierów Wartościowych w Johannesburgu (Johannesburg Stock Exchange, "JSE") zatwierdziła notowanie Spółki na parkiecie giełdowym. Oczekuje się, że pierwsze notowanie będzie miało miejsce w sierpniu 2016 roku.

Sprzedaż Centrum handlowego Piatra

W sierpniu 2016 roku Grupa sprzedała Centrum Handlowe Piatra w Bukareszcie za 12 mln PLN (2,7 mln EUR).

Przedłużenie kredytu bankowego Sasad II

W dniu 12 sierpnia 2016 roku spółka Sasad II Kft. podpisała umowę przedłużającą termin spłaty kredytu bankowego z MKB (SZKK) dotyczącego projektu Sasad. Zgodnie z umową, kredyt został wydłużony o 3 lata, do 30 czerwca 2019 roku, i będzie spłacany w 4 równych rocznych ratach, począwszy od dnia podpisania.

Sprzedaż gruntu Konstancja

W listopadzie 2016 roku Grupa sprzedała kolejną część gruntu Konstancja składającego się z 1 ha za kwotę 7,25 mln PLN netto.

W listopadzie 2016 roku Spółka wyemitowała 3 letnie obligacje na łączną kwotę w wysokości 124,5 mln PLN (28,781 mln EUR). Obligacje mają stały 6-miesięczny kupon w wysokości 3,75% rocznie.

23. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

Dnia 11 kwietnia 2016 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 2016 r.

Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych przez Ernst & Young oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
	PLN	PLN
Za badanie i przegląd sprawozdań finansowych	1.032	960
Usługi doradztwa podatkowego i inne usługi doradcze	44	40
Razem	1.076	745

24. Inne oświadczenia

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 20 marca 2017 roku.

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2016 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. 17 Stycznia 45A.

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 informacji i objaśnień do zbadanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 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 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 – 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 biura (PKD 82.11 Z);
- Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej nie sklasyfikowana (PKD 94.99 Z).

W dniu 31 grudnia 2016 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 46.022 tysięcy złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 3.462.420 tysięcy złotych.

Zgodnie z rejestrem akcjonariuszy prowadzonym przez Zarząd Spółki na podstawie powiadomień otrzymanych od akcjonariuszy, których stan posiadania akcji przekroczył progi wymagające



poinformowania o tym Spółki, na dzień 31 grudnia 2016 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym
LSREF III GTC Investments B.V.	278.849.657	278.849.657	27.884.966	60,59%
OFE PZU Złota Jesień	48.648.000	48.648.000	4.864.800	10,57%
OFE Aviva BZ WBK	33.095.000	33.095.000	3.309.500	7,19%
Pozostali	99.623.821	99.623.821	9.962.382	21,65%
Razem	460.216.478	460.216.478	46.021.648	100,00%

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana wysokości kapitału podstawowego.

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 17 marca 2017 roku wchodził:

Thomas Kurzmann	- Prezes Zarządu
Erez Boniel	- Członek Zarządu

W okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do daty opinii nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

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 10 listopada 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, warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 11 kwietnia 2016 roku z Zarządem Spółki przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 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 17 marca 2017 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:



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

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. 17 Stycznia 45A, na które składają się bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („załączone sprawozdanie finansowe”).

Format załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 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 („rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

Odpowiedzialność Zarządu Spółki oraz członków Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm. („Krajowe Standardy Rewizji Finansowej”). Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur

badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 320 pkt. 5 koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w opinii biegłego rewidenta, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa i regulacji wyrażane są z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy



o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem Spółki o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych lub w regulaminach wydanych na podstawie art. 61 tej ustawy. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym.”

Badanie sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od dnia 7 listopada 2016 roku do dnia 17 marca 2017 roku, w tym w siedzibie Spółki od dnia 7 listopada 2016 roku do dnia 11 listopada 2016 roku, od dnia 19 grudnia 2016 roku do dnia 23 grudnia 2016 roku oraz od dnia 30 stycznia 2017 roku do dnia 17 lutego 2017 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 17 marca 2017 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 2015 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 2015 roku opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku zostało zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 24 maja 2016 roku, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę, że zysk netto za rok 2015 zostanie w całości przeniesiony na kapitał zapasowy.



Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpisem uchwały o podziale zysku, sprawozdaniem z działalności Spółki zostały złożone w dniu 20 czerwca 2016 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zatwierdzony bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2015 roku został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku.



3. Sytuacja finansowa

3.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki w latach 2014-2016, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2015 roku i dnia 31 grudnia 2016 roku.

	2016	2015	2014
suma bilansowa	4 400 893	3 827 367	3 288 070
kapitał własny	3 462 420	2 712 932	1 944 023
wynik finansowy netto	741 011	305 257	-856 391
 rentowność majątku (%)	 16,8%	 8,0%	 -26,0%
wynik finansowy netto x 100% suma aktywów			
 rentowność kapitału własnego (%)	 27,3%	 15,7%	 -33,4%
wynik finansowy netto x 100% kapitał własny na początek okresu			
 płynność – wskaźnik płynności I	 1,3	 2,6	 24,1
aktywa obrotowe ogółem zobowiązania krótkoterminowe			
 płynność – wskaźnik płynności III	 1,6	 3,2	 23,5
środki pieniężne zobowiązania krótkoterminowe			
 szybkość obrotu należności	 155 dni	 141 dni	 100 dni
należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			
 okres spłaty zobowiązań			
zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów	10 dni	9 dni	10 dni

trwałość struktury finansowania (%)	94,1%	94,6%	99,6%
$\frac{\text{(kapitał własny + rezerwy i zobowiązania długoterminowe)} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$			
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	21,3%	29,1%	40,9%
$\frac{\text{(suma pasywów – kapitał własny)} \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$			
wskaźnik inflacji:			
średnioroczny	-0,6%	-0,9%	0,0%
od grudnia do grudnia	0,8%	-0,5%	-1,0%

3.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Rentowność majątku była dodatnia w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku i wyniosła 16,8%, oraz wzrosła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2015 roku, kiedy wynosiła 8,0% oraz w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2014 roku, kiedy wynosiła (26,4%);
- Rentowność kapitału własnego była dodatnia w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku i wyniosła 27,3%, oraz wzrosła w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2015 roku, kiedy wynosiła 15,7% oraz w stosunku do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2014 roku, kiedy wynosiła (33,4%);
- Wskaźnik płynności I na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniósł 1,3 i zmalał w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku, kiedy wynosił 2,6 oraz w stosunku do 31 grudnia 2014 roku, kiedy wynosił odpowiednio 24,1;
- Wskaźnik płynności III na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniósł 1,6 i zmalał w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku, kiedy wynosił 3,2 oraz w stosunku do 31 grudnia 2014 roku, kiedy wynosił 23,5;
- Wskaźnik szybkości obrotu należności w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku wyniósł 155 dni i wzrósł w porównaniu do roku zakończonego dnia 31 grudnia 2015 kiedy wynosił 141 dni roku oraz w stosunku do 31 grudnia 2014 roku, kiedy wynosił odpowiednio 100 dni;
- Okres spłaty zobowiązań w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku wyniósł 10 dni i uległ wydłużeniu w porównaniu z rokiem zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku, kiedy wynosił odpowiednio 9 dni oraz 10 dni;
- Trwałość struktury finansowania w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku wyniosła 94,1% i zmalała w porównaniu z rokiem zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku, kiedy wynosiła odpowiednio 94,6% oraz 99,6%;
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 wyniósł 21,3% i zmalał w porównaniu z rokiem zakończonym dnia 31 grudnia 2015 roku oraz 31 grudnia 2014 roku, kiedy wynosił odpowiednio 29,1% oraz 40,9%.



3.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że Spółka nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2016 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 2016 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 2016 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 („ustawa o rachunkowości”), w tym również zakładowy 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 2016 roku.

Inwentaryzacja aktywów i zobowiązań została przeprowadzona zgodnie z ustawą o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych 2016 roku.

3. Informacja dodatkowa

Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („informacja dodatkowa”) do sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku sporządzone zostały, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości.



4. Sprawozdanie z działalności Spółki

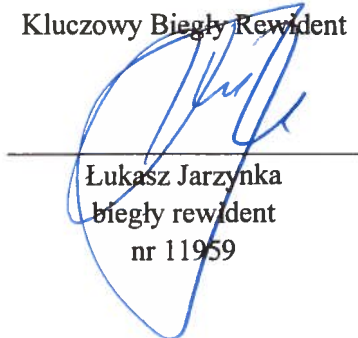
Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra 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 i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. W świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności. Zapoznaliśmy się również z oświadczeniem Spółki o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych lub w regulaminach wydanych na podstawie art. 61 tej ustawy. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

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.

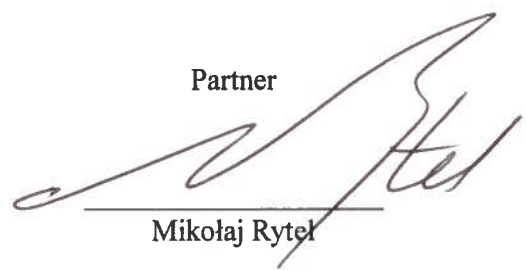
Warszawa, dnia 17 marca 2017 roku

Kluczowy Biegły Rewident



Łukasz Jarzynka
biegły rewident
nr 11959

Partner



Mikołaj Rytel

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