

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK

ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2009

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI

STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

AKTYWA	Nota	<u>31 grudnia 2009</u> <u>roku</u>	<u>31 grudnia</u> <u>2008 roku</u>
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	17	8.101.020	7.626.267
Rzeczowe aktywa trwałe	16	4.597	5.633
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	19	203.281	187.211
Pożyczki udzielone i inne należności	28	221.802	218.183
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	22.266	13.473
Depozyty długoterminowe	22	5.135	-
Wartość firmy	32	-	5.604
Pozostałe aktywa trwałe		357	2.332
		8.558.461	8.058.703
Aktywa obrotowe			
Zapasy	18	1.112.698	1.343.563
Zaliczki dla kontrahentów		32.446	112.300
Należności		32.919	12.909
Naliczone przychody		8.989	13.590
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		131.643	159.565
Należności z tytułu podatku dochodowego		4.778	9.826
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		8.787	15.150
Depozyty krótkoterminowe	22	120.678	111.420
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	762.679	837.659
		2.215.618	2.615.982
AKTYWA RAZEM		10.774.077	10.674.685

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

PASYWA	Nota	<u>31 grudnia 2009</u> <u>roku</u>	<u>31 grudnia 2008</u> <u>roku</u>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	26	21.937	21.937
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		1.021.867	1.021.867
Kapitał zapasowy		67.124	52.674
Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających		(157.587)	(135.978)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		388.010	479.275
Zyski zatrzymane		2.619.855	3.145.411
		3.961.206	4.585.186
Kapitał akcjonariuszy mniejszościowych		191.076	237.786
Kapitał własny ogółem		4.152.282	4.822.972
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek oraz obligacji	25	5.069.671	3.864.101
Depozyty od najemców		19.826	12.747
Zobowiązania długoterminowe	24	5.591	37.293
Instrumenty pochodne	20	256.726	283.122
Zobowiązania finansowe	30	822	1.669
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	482.052	644.340
		5.834.688	4.843.272
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21	351.646	457.431
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych	25	245.058	211.461
Zobowiązania finansowe	30	822	71.765
Krótkoterminowa część pozostałych zobowiązań długoterminowych	24	22.184	15.125
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		5.632	13.197
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		18.454	3.630
Instrumenty pochodne	20	58.682	21.542
Zaliczki otrzymane		84.629	214.290
		787.106	1.008.440
PASYWA RAZEM		10.774.077	10.674.685

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek zysków i strat
za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

		<u>Rok zakończony</u> <u>31 grudnia</u> <u>2009 roku</u>	<u>Rok zakończony</u> <u>31 grudnia</u> <u>2008 roku</u>
	Nota		
Przychody operacyjne	7	676.625	402.788
Koszty operacyjne	8	(307.982)	(182.434)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		368.643	220.354
Koszty sprzedaży	9	(21.810)	(15.209)
Koszty administracyjne	10	(86.762)	(63.636)
Zysk z aktualizacji wartości aktywów / strata z tytułu utraty wartości aktywów	14	(708.728)	877.237
Pozostałe przychody operacyjne	13	8.278	28.171
Pozostałe koszty operacyjne	13	(50.124)	-
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		(490.503)	1.046.917
Strata z tytułu różnic kursowych, netto		(13.350)	(33.569)
Przychody z tytułu odsetek		31.022	44.991
Pozostałe przychody / koszty finansowe, netto	11	(191.444)	(63.886)
Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych	19	(10.887)	(3.661)
Zysk (strata) brutto		(675.162)	990.792
Podatek dochodowy	15	103.969	(291.467)
Zysk (strata) netto		(571.193)	699.325
Przypadający/a:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(525.556)	611.108
Akcjonariuszom mniejszościowym		(45.637)	88.217
Zysk na jedną akcję (PLN)	27	(2,40)	2,79
Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)	27	(2,39)	2,78

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego rachunku zysków i strat.

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek zysków i strat
za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

	<u>31 Grudnia 2009</u>	<u>31 Grudnia 2008</u>
Zysk (strata) za rok	(571.193)	699.325
Strata z wyceny transakcji zabezpieczających	(26.555)	(169.587)
Podatek dochodowy	4.946	32.069
Strata netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(21.609)	(137.518)
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	(99.458)	707.467
Całkowity dochód/strata za rok, netto	(692.260)	1.269.274
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(638.431)	1.146.599
Akcjonariuszom mniejszościowym	(53.829)	122.675

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego rachunku zysków i strat.

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych
za lata zakończone dnia 31 grudnia 2009 i 31 grudnia 2008 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	Zyski zatrzymane	Razem	Kapitał akcjonariuszy mniejszościowych	Razem
Saldo na 1 stycznia 2008 roku	21.937	1.021.867	48.042	1.540	(193.734)	2.534.303	3.433.955	105.434	3.539.389
Pozostałe dochody ogółem				(137.518)	673.009		535.491	34.458	569.949
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku						611.108	611.108	88.217	699.325
Dochód za rok ogółem	0	0	0	(137.518)	673.009	611.108	1.146.599	122.675	1.269.274
Nabycie jednostki zależnej								9.677	9.677
Płatności w formie akcji własnych			4.632				4.632		4.632
Saldo na 31 grudnia 2008 roku	21.937	1.021.867	52.674	(135.978)	479.275	3.145.411	4.585.186	237.786	4.822.972
Pozostałe dochody ogółem				(21.609)	(91.266)		(112.875)	(8.192)	(121.067)
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku						(525.556)	(525.556)	(45.637)	(571.193)
Całkowity dochód/strata za rok	0	0	0	(21.609)	(91.266)	(525.556)	(638.431)	(53.829)	(692.260)
Emisja akcji dla udziałowców mniejszościowych								7.120	7.120
Płatności w formie akcji własnych			14.450				14.450		14.450
Saldo na 31 grudnia 2009 roku	21.937	1.021.867	67.124	(157.587)	388.009	2.619.855	3.961.205	191.077	4.152.282

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym.

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

	<u>Rok</u> <u>zakończony</u> <u>31 grudnia 2009</u>	<u>Rok</u> <u>zakończony</u> <u>31 grudnia 2008 (*)</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej:		
Zysk / (strata) brutto	(675.152)	990.792
Korekty o pozycje:		
Aktualizacja wartości aktywów/ odpisy z tytułu utraty wartości	708.728	(877.237)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	10.887	3.661
Strata z tytułu różnic kursowych, netto	13.350	(33.569)
Przychody finansowe	(31.022)	(44.991)
Koszty finansowe	191.444	63.886
Płatności w formie akcji własnych	14.450	4.632
Amortyzacja	1.861	1.621
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	234.536	108.795
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	35.908	(66.189)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	13.856	-
Zmiana stanu zapasów	19.538	(315.594)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(135.743)	(39.178)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(33.273)	(19.612)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	134.822	(331.778)
Podatek dochodowy zapłacony	(18.010)	(12.684)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	116.812	(344.462)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej:		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(1.158.454)	(1.143.918)
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	-	2.507
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych po potrąceniu zbytych środków pieniężnych	22.425	-
(b)		
Nabycie nowo konsolidowanych jednostek zależnych, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	-	(175.345)
(a)		
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	-	(12.466)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	(120.939)	-
Odsetki otrzymane	30.546	41.679
Koszty pozyskania najemców	(7.915)	(9.083)
Pożyczki udzielone	(98.610)	(168.878)
Splata udzielonych pożyczek	-	5.634
Zwiększenie stanu depozytów krótkoterminowych	-	(6.938)
Zmniejszenie stanu depozytów krótkoterminowych przeznaczonych na inwestycje	36.271	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(1.296.676)	(1.466.808)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej:		
Wpływy z tytułu emisji akcji dla udziałowców mniejszościowych	7.120	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	1.809.093	1.640.617
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(403.590)	(207.212)
Zaciągnięcie/(splata) pożyczek i kredytów krótkoterminowych	-	(9.576)
Odsetki zapłacone	(163.109)	(125.915)
Koszty pozyskania kredytów	(5.928)	(11.098)
Wpływy z tytułu depozytów krótkoterminowych przeznaczonych na finansowanie	(54.771)	-
Depozyty otrzymane od najemców	5.102	3.330
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1.193.917	1.290.146
Różnice kursowe netto	(89.033)	120.042

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Zmniejszenie stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(74.980)	(521.124)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	837.659	1.238.047
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	762.679	716.923

(*) zmiana prezentacji (patrz nota 35)

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

(a) Nabycie udziałów w jednostkach zależnych, po potrąceniu nabytych środków pieniężnych

	<u>Rok zakończony</u> <u>31 grudnia 2009</u>	<u>Rok zakończony</u> <u>31 grudnia 2008</u>
Nieruchomości w budowie	-	189 352
Nieruchomości inwestycyjne	-	13 244
Nabycie udziałów większościowych w jednostkach stowarzyszonych	-	(15 484)
Zapasy	-	9 516
Kapitał obrotowy	-	(11 207)
Kapitał akcjonariuszy mniejszościowych	-	(9 516)
Wartość godziwa nabytych aktywów ogółem	-	175 905
Środki pieniężne w nabytych jednostkach zależnych	-	(560)
Razem, po potrąceniu nabytych środków pieniężnych	-	(175 345)

(b) Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych, po potrąceniu zbywanych środków pieniężnych

	<u>Rok</u> <u>zakończony</u> <u>31 grudnia</u> <u>2009</u>	<u>Rok</u> <u>zakończony</u> <u>31 grudnia</u> <u>2008</u>
Nieruchomości inwestycyjne	44.938	-
Kapitał obrotowy	(1.801)	-
Wartość godziwa sprzedanych aktywów ogółem	43.137	-
Należności długoterminowe	(20.999)	-
Środki pieniężne w zbywanych jednostkach zależnych	-	-
Razem, po potrąceniu zbywanych środków pieniężnych	22.138	-

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

1. Działalność podstawowa

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC”) została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 5. Spółka posiada udziały w spółkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Serbii, Chorwacji, na Ukrainie, Słowacji, w Bułgarii, Rosji i Republice Czeskiej, w ramach których buduje nowe budynki pod wynajem lub w celu ich odsprzedaży najemcom komercyjnym, oraz budynki mieszkalne dla nabywców indywidualnych.

Globe Trade Centre S.A. jest podmiotem dominującym grupy kapitałowej Globe Trade Centre („Grupa”).

Działalność Grupy można podzielić na dwa główne segmenty:

- (a) budowa i wynajem powierzchni biurowej i handlowej („powierzchnie biurowe i komercyjne”) oraz
- (b) budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych („powierzchnie mieszkalne”).

Na dzień 31 grudnia 2009 oraz 2008 roku Grupa zatrudniała odpowiednio 164 oraz 180 osób w wymiarze pracy odpowiadającym pełnemu etatowi.

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2009 oraz 2008 roku Spółka zatrudniała dodatkowo odpowiednio 33 oraz 30 osobową ekipę techniczno-utrzymaniową.

W działalności spółek należących do Grupy nie występuje sezonowość.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Jednostką dominującą Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku była spółka GTC Real Estate Holding N.V. („GTC Real Estate Holding”), która jest w posiadaniu 94.629.180 akcji stanowiących 43,1% kapitału akcyjnego Spółki (patrz nota 24). Jednostką dominującą najwyższego szczebla Spółki jest Kardan N.V. z siedzibą w Holandii.

2. Waluty funkcjonalne i sprawozdawcze

Walutą polską jest polski złoty.

Walutą funkcjonalną Grupy GTC jest Euro.

Walutą funkcjonalną niektórych spółek zależnych od GTC jest inna waluta niż Euro. Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, po przeliczeniu na Euro przy użyciu metody “kursu zamknięcia” opisanej w MSR nr 21. Aktywa oraz pasywa zostały przeliczone kursem z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku wyników średnim kursem za okres. Powstałe różnice są odnoszone na kapitał i wykazywane oddzielnie jako “Różnice

kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

3. **Zasady prezentacji i zmiany w zasadach rachunkowości**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy założeniu, że spółki należące do Grupy będą kontynuowały działalność gospodarczą w najbliższej przyszłości. Na dzień podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarządowi Spółki nie są znane żadne fakty lub okoliczności, które zagrażałyby dalszemu funkcjonowaniu Grupy.

Spółka prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z zasadami i praktykami powszechnie stosowanymi przez polskie przedsiębiorstwa, zgodnie z obowiązującymi Polskimi Standardami Rachunkowości („PSR”). Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera pewne korekty, które nie zostały odzwierciedlone w księgach rachunkowych Spółki, a które mają na celu zapewnienie zgodności tego sprawozdania ze standardami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz wycenianych w wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Utrata wartości aktywów

Zarząd dokonuje okresowego przeglądu wartości bilansowej aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości. Na podstawie najnowszych analiz Zarząd uważa, że na dzień 31 grudnia 2009 roku nie miała miejsca żadna istotna utrata wartości aktywów.

Utrata wartości firmy jest testowana okresowo. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwanej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne lub grupy ośrodków, których dotyczy dana wartość firmy.

Spółka zastosowała w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”) wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później.

W ciągu roku Grupa wprowadziła w życie nowe i uaktualniła już istniejące interpretacje Rady ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komisji ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Wprowadzone modyfikacje nie miały efektu na sprawozdania finansowe Grupy:

- MSSF 8 „Segmenty operacyjne”, który zastąpił MSR 14 – obowiązuje od dnia 1 stycznia 2009 roku. MSSF 8 wprowadza podejście sprawozdawczości zarządczej do identyfikacji i pomiaru wyników w segmentach działalności operacyjnej. Nowy standard nie miał wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe,
- MSR 1 – „Prezentacja sprawozdań finansowych” - (znowelizowany we wrześniu 2007 roku) - obowiązuje od 1 stycznia 2009 roku. Poprawiony standard wprowadza rozgraniczenie między zmianami w kapitałach dokonane za sprawą właścicieli oraz pozostałe zmiany w kapitałach. W sprawozdaniu ze zmian w kapitałach własnych prezentowane są wyłącznie szczegóły transakcji z właścicielami, pozostałe transakcje ujęto w jednej linii. Ponadto standard wprowadza sprawozdanie z dochodów ogółem. Przedstawia ono wszystkie pozycje rozpoznanych przychodów i kosztów w jednym sprawozdaniu lub dwóch powiązanych ze sobą sprawozdaniach. Spółka prezentuje wszystkie pozycje przychodów i kosztów w osobnych sprawozdaniach,
- MSR 23 “Koszty finansowania zewnętrznego” – (zmieniony w marcu 2007 roku) obowiązuje od 1 stycznia 2009 roku. Poprawiony standard nakazuje kapitalizację kosztów finansowania zewnętrznego związanych bezpośrednio z nabyciem, budową lub produkcją danego aktywa. Polityka Spółki jest zgodna z poprawionym standardem,
- MSSF 2 Płatności w formie akcji: warunki nabycia uprawnień i anulowanie (zmieniony w styczniu 2008) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później. Standard został zmieniony w celu sprecyzowania definicji warunków nabycia uprawnień oraz zalecenia podejścia rachunkowego do płatności anulowanej z powodu faktu, iż nie został spełniony warunek nabycia uprawnień. Wprowadzenie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową Spółki,
- Zmiany do MSR 32 i MSR 1: Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży i obowiązki powstające w momencie likwidacji (spółki). Standard został poprawiony w celu umożliwienia zastosowania wyjątku (w ograniczonym zakresie) dla zaklasyfikowania opcji sprzedaży w kapitałach pod warunkiem spełnienia kilku określonych warunków. Wprowadzone zmiany nie miały wpływu na sytuację finansową Spółki,
- Interpretacja KIMSF 13 „Programy lojalnościowe”. Interpretacja wymaga, aby punkty promocyjne przyznane klientom w wyniku programów lojalnościowych stanowiły oddzielny element transakcji sprzedaży. Zmiana interpretacji nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki,
- Zmiany do MSSF 1 i MSR 27 Koszt inwestycji w jednostkę zależną, współkontrolowaną lub stowarzyszoną – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później. Wprowadzone zmiany nie miały wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki,
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe – ujawnienia dotyczące wartości godziwej i ryzyka płynności – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później. Zmiany nie miały wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki,

- Zmiany do MSR 39 dotyczącego instrumentów wbudowanych na temat reklasyfikacji aktywów finansowych. Zmiany nie miały wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki,
- Interpretacja KIMSF 15 Umowy dotyczące budowy nieruchomości – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później. Zmiany nie miały wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, jako że Grupa zastosowała się już do postanowień niniejszego standardu,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2008) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później.

Zmiany w istniejących standardach oraz nowe przepisy

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- Zmiany do MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” (standard wydany w styczniu 2008 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 lipca 2009 roku lub później,
- MSSF 3R Połączenie jednostek gospodarczych (znowelizowany w styczniu 2008) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później, MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe (zmieniony w styczniu 2008) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później,
- Zmiany do MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena: Pozycje zabezpieczane kwalifikujące się do rachunkowości zabezpieczeń (zmiany opublikowane w lipcu 2008) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później,
- MSSF 1R Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy (znowelizowany w listopadzie 2008) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później,
- MSSF 1R Zmiany dotyczące aktywów w postaci gazu i ropy oraz określania leasingów (poprawiony w lipcu 2009) – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2010 lub później,
- MSSF 2 Zmiany dotyczące grupowych płatności w formie akcji – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku,
- MSSF 9 Instrumenty finansowe- Klasyfikacja i pomiar – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku,
- MSR 24 Transakcje z Jednostkami Powiązanymi – Ujawnienia. Poprawiona definicja jednostek powiązanych – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2011,

- MSR 32 Instrumenty finansowe: Prezentacja – Zmiany dotyczące klasyfikacji emisji praw – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 lutego 2010,
- KIMSF 12 Umowy na usługi koncesjonowane – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2008 roku lub później – interpretacja ta została zatwierdzona przez UE do stosowania, jednakże zgodnie z regulacją UE jednostki mają obowiązek ją zastosować najpóźniej od początku pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się po marcu 2009 roku,
- Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 – Ograniczenia w rozpoznawaniu aktywów programów określonych świadczeń pracowniczych, wymogi minimalnego finansowania i ich interakcje – mające zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2011,
- KIMSF 17 Przekazanie aktywów niefinansowych właścicielom – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 lipca 2009,
- KIMSF 18 Transfer aktywów od klientów – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 lipca 2009,
- KIMSF 19 Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających 1 lipca 2010,
- Zmiany do MSR 39 i MSSF 7 – Przekwalifikowanie aktywów finansowych – Data wejścia w życie i przepisy przejściowe (zmiany opublikowane w listopadzie 2008) – mające zastosowanie od 1 lipca 2009 roku,
- Wbudowane instrumenty pochodne – zmiany do KIMSF 9 i MSR 39 – mające zastosowanie dla okresów rocznych kończących się 30 czerwca 2009 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w kwietniu 2009 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 roku.

Zarząd uważa, że zastosowanie przez Spółkę wymienionych powyżej standardów/interpretacji oraz zmian do istniejących standardów i interpretacji, zatwierdzonych przez Unię Europejską, nie ma znaczącego wpływu na politykę rachunkowości obowiązującą w Grupie.

4. Zasady rachunkowości

(a) Podstawowe zasady księgowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz wycenianych w wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

(b) Rzeczowe aktywa trwałe

Na rzeczowe aktywa trwałe składają się środki transportu oraz maszyny i urządzenia. Rzeczowe aktywa trwałe są wykazywane według kosztu pomniejszonego o amortyzację w ciągu roku oraz odpis z tytułu utraty wartości. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów.

Weryfikacja szacunków dotyczących okresu ekonomicznej użyteczności oraz utraty wartości jest przeprowadzana kwartalnie.

Stosowane roczne stawki amortyzacyjne kształtują się w następujący sposób:

	Stawka amortyzacji
Maszyny i urządzenia	7-20%
Środki transportu	20%

Środki trwałe w budowie, z wyłączeniem nieruchomości inwestycyjnych, wykazywane są według kosztu ich wytworzenia. Bezpośrednie koszty wypłacone podwykonawcom za budowę środków trwałych są kapitalizowane w wartości środków trwałych w budowie. Skapitalizowane koszty obejmują również koszty finansowe, koszty planowania i projektu, koszty pośrednie inwestycji oraz pozostałe koszty dotyczące danej inwestycji. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane.

(c) Inwestycje w nieruchomości

Do inwestycji w nieruchomości zalicza się grunty, budynki lub część budynku posiadane w celu uzyskiwania przychodów z wynajmu i/lub ze wzrostu ich wartości, oraz z nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowywania, które mają być w przyszłości traktowane jako nieruchomości inwestycyjne (nieruchomość inwestycyjna w budowie).

(i) Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne określone są w wartości godziwej zgodnie z modelem wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień sprawozdania. Zyski lub straty powstałe w wyniku zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w roku, w którym powstały.

Ukończone nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o dane rynkowe na dzień 31 grudnia 2009 roku. Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w oparciu o metodę DCF-zdyskontowanych przepływów pieniężnych, albo jeżeli bardziej odpowiednie- przy użyciu metody dochodowej lub metody stopy zysku.

Nieruchomości inwestycyjne są wyłączone ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy zostaną sprzedane lub w sytuacji, gdy nieruchomość inwestycyjna jest na stałe wyłączona z użycia oraz nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści z tej sprzedaży. Jakiegokolwiek zyski lub straty z wyłączenia lub sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej są prezentowane w rachunku zysków i strat w roku wycofania/ sprzedaży.

Przeniesienia poszczególnych nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania, potwierdzona przez zakończenie użytkowania nieruchomości przez jej właściciela albo przez oddanie nieruchomości stronie trzeciej w leasing operacyjny.

Przeniesienia poszczególnych nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania, potwierdzona przez rozpoczęcie użytkowania nieruchomości przez właściciela albo rozpoczęcie dostosowywania nieruchomości do sprzedaży.

(ii) Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Spółka postanowiła wycenić tylko te nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których istotna część ryzyk, związanych z realizacją procesu budowy, została wyeliminowana. Aktywa, których ta kwestia nie dotyczy lub których budowa się jeszcze nie rozpoczęła są prezentowane w niższej z dwóch wartości: kosztu lub wartości odzyskiwalnej.

Spółka przyjęła następujące kryteria dla rozpoczęcia procesu oceny, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie:

- umowa z generalnym wykonawcą została podpisana;
- otrzymano pozwolenie na budowę;
- co najmniej 20% powierzchni przeznaczonej do wynajmu zostało wynajęte (w oparciu o podpisane umowy najmu lub listy intencyjne).

4. Zasady rachunkowości (ciąg dalszy)

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie została określona na podstawie ich stopnia realizacji na koniec okresu sprawozdawczego (pierwsze zastosowanie na dzień 31 grudnia 2008 roku). Wycena została przeprowadzona zgodnie ze standardami wyceny RICS i IVCS, przy użyciu metody rezydualnej albo DCF, w zależności która metoda została uznana przez rzeczoznawcę za bardziej odpowiednią. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie.

Przyszła wartość aktywów jest szacowana w oparciu o oczekiwane przyszłe przychody z projektu, przy użyciu stóp zysku, które są wyższe niż obecne stopy zysku podobnych, ukończonych nieruchomości. Oczekiwane, pozostałe koszty do poniesienia pomniejszają oszacowaną przyszłą wartość aktywów.

W projektach, dla których oczekiwane przyszłe ryzyko ukończenia jest powyżej średniej (na podstawie osądu rzeczoznawcy), również marża zysku dewelopera z niewykonanych prac pomniejsza ich wartość.

(d) Wartość firmy

Wartość firmy wynikająca z połączenia jednostek gospodarczych jest początkowo ujmowana wg ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy poddawana jest weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie lub częściej – w przypadku, gdy zaistniały zdarzenia bądź zaszły zmiany wskazujące na ewentualną utratę jej wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Dla celów testowania trwałej utraty wartości, wartość firmy jest przyporządkowana do każdego ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub grupy takich ośrodków, od których oczekuje się efektu synergii wynikającego z połączenia, bez względu na fakt, czy inne aktywa bądź zobowiązania Grupy są przyporządkowane do tych ośrodków lub grup ośrodków.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwanej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne (grupy ośrodków wypracowujących środki pieniężne), którego dotyczy dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwana wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne (grupy ośrodków wypracowujących środki pieniężne) jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości.

W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne (grupy ośrodków wypracowujących środki pieniężne) i dokonana zostanie

sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. Wartość firmy sprzedana w takich okolicznościach jest wyceniana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

(e) Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są zgodnie z metodą praw własności. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej są one prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze zmiany w udziale Spółki w aktywach netto jednostki stowarzyszonej.

(f) Inwestycje w jednostkach współzależnych

Inwestycje w jednostkach współzależnych wykazywane są zgodnie z metodą konsolidacji proporcjonalnej, zgodnie z którą proporcjonalny udział w aktywach, pasywach, przychodach i kosztach wspólnego przedsięwzięcia jest ujmowany, pozycja po pozycji, łącznie z podobnymi pozycjami w skonsolidowanym sprawozdaniu.

(g) Opcja sprzedaży udzielona udziałowcom mniejszościowym

Opcja sprzedaży udzielana udziałowcom mniejszościowym prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe.

Zobowiązania finansowe są wykazywane w szacowanej wartości godziwej. Wszelkie kolejne zmiany wartości godziwej zobowiązania finansowego są odnoszone w ciężar rachunku zysków i strat.

(h) Koszt pozyskania najemców

Koszt poniesiony przy pozyskaniu najemców (głównie prowizje brokerów) nieruchomości posiadanych przez Grupę jest dodany do wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnej.

(i) Zapasy

Zapasy dotyczą projektów mieszkaniowych w trakcie budowy i są wyceniane według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania wartości netto. Koszty odnoszące się do realizacji projektu są wykazywane jako zapasy w następujący sposób:

- i koszty poniesione dotyczące faz projektu nie przeznaczonych obecnie do sprzedaży; oraz
- ii koszty poniesione dotyczące niesprzedanych lokali związanych z fazą projektu przeznaczoną do sprzedaży.

Koszty takie obejmują:

- i prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowami lokali mieszkalnych; oraz
- ii skapitalizowane koszty obejmujące koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnie administracyjnych oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

Prowizje wypłacone pośrednikom sprzedaży lub agencjom marketingowym za sprzedaż niedokończonych jednostek nieruchomości, które nie podlegają zwrotowi, są odnoszone bezpośrednio w koszty w momencie, gdy sprzedaż jest prawdopodobna.

(j) Otrzymane zaliczki

Otrzymane zaliczki (dotyczące przedsprzedaży lokali mieszkalnych) są odraczane w wysokości niewykazanej jako przychód, jak opisano w notce 4(m).

(k) Przychody z wynajmu powierzchni

Przychody z wynajmu powierzchni, będące leasingiem operacyjnym, są rozpoznawane przez okres obowiązywania umowy najmu.

(l) Przychody z tytułu odsetek i dywidend

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.

Przychody z tytułu dywidend są rozpoznawane w momencie zatwierdzenia prawa akcjonariuszy do otrzymania dywidendy.

(m) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty.

Przychody ze sprzedaży domów oraz mieszkań są rozpoznawane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do domów oraz mieszkań zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Za moment przeniesienia korzyści oraz ryzyk należy uznać taką sytuację, w której domy oraz mieszkania będące przedmiotem sprzedaży zostały w znaczącym stopniu ukończone, co zostało potwierdzone przez nabywcę, a kwota wynikająca z umowy sprzedaży została w całości zapłacona.

Koszty poniesione w trakcie budowy są aktywowane i wykazywane jako zapasy. Gdy przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany, odpowiadające mu koszty są prezentowane w rachunku wyników.

4. Zasady rachunkowości (ciąg dalszy)

(n) Koszty finansowe

Koszty finansowe są naliczane i odnoszone w rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia, po odliczeniu kwot skapitalizowanych dotyczących konkretnych zadań inwestycyjnych. W takim przypadku koszty finansowe zwiększają wartość środka trwałego. Koszty finansowe podlegające kapitalizacji obejmują koszt odsetek oraz zyski i straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

Koszty związane z pozyskaniem pożyczki (kredytu) pomniejszają pierwotnie rozpoznaną wysokość zobowiązania z tego tytułu. Koszty te są amortyzowane poprzez odniesienie do rachunku zysków i strat przez okres trwania pożyczki (kredytu), po odliczeniu kwot skapitalizowanych dotyczących konkretnych zadań inwestycyjnych. Koszty pozyskania finansowania stanowią korektę przy wyliczeniu efektywnych stóp procentowych.

(o) Koszty emisji akcji

Koszty emisji akcji w wartości netto (tzn. skorygowane o ewentualne korzyści podatkowe) pomniejszają kapitał własny (nadwyżkę ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej).

(p) Podatek dochodowy

Bieżący podatek dochodowy spółek Grupy wyliczany jest zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w krajach, w których prowadzą one swoją działalność operacyjną. Wyliczenie to oparte jest na zysku lub stracie wykazywanym zgodnie z odpowiednimi przepisami podatkowymi.

Podatek odroczony wynika z różnic przejściowych pomiędzy wartością bilansową i wartością podatkową aktywów i pasywów. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań obowiązywać będą w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Wycena wartości rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego odzwierciedla konsekwencje podatkowe wynikające z oczekiwanego, przez poszczególne jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej, sposobu realizacji aktywów i pasywów na dzień sprawozdania finansowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego rozpoznaje się w sytuacji, gdy istnieje prawdopodobieństwo wygenerowania dochodów do opodatkowania w kwocie wystarczającej do realizacji takiego aktywa.

Na każdy dzień sprawozdania finansowego, spółki Grupy dokonują ponownego oszacowania nierozpoznanych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rzeczywistej wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Spółki rozpoznają nierozpoznane wcześniej aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wysokości, w jakiej przyszły dochód do opodatkowania umożliwi realizację tych aktywów.

Analogicznie, spółki korygują wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w zakresie, w jakim przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego.

(q) Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych

Dla jednostek, których walutą funkcjonalną jest Euro, transakcje w walutach obcych (w tym również w polskich złotych) ujmowane są w Euro po przeliczeniu według kursu z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeszacowywane na koniec okresu po kursie obowiązującym w ostatnim dniu danego okresu. Powstałe różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat.

(r) Instrumenty finansowe

Wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe są ujmowane na dzień sprawozdania finansowego. Wszystkie te aktywa i zobowiązania finansowe są początkowo wyceniane według wartości godziwej zwiększonej o koszty transakcyjne, w przypadku, gdy aktywa i zobowiązania finansowe nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wszystkie zakupy składników aktywów finansowych (gdzie termin dostawy jest określany na rynku) są ujmowane z zastosowaniem metody ujęcia na dzień zawarcia transakcji.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Poniższa tabela prezentuje kategoryzację wyceny aktywów i pasywów finansowych:

Kategoria	Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej	Wycena
<u>Aktywa/zobowiązania finansowe (poza instrumentami finansowymi)</u>		
Składniki aktywów przeznaczone do obrotu	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	Wartość godziwa poprzez rachunek zysków i strat
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	Krótkoterminowe depozyty	Zamortyzowany koszt
Pożyczki i należności	Należności	Zamortyzowany koszt
Pozostałe zobowiązania finansowe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zamortyzowany koszt
	Kredyty i pożyczki długoterminowe	Zamortyzowany koszt
	Kredyty odnawialne	Zamortyzowany koszt
	Depozyty od najemców	Zamortyzowany koszt
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	Zamortyzowany koszt
	Zobowiązanie finansowe	(Przeszacowany) amortyzowany koszt (patrz nota 4 (g))
<u>Instrumenty pochodne</u>		
Przeznaczone do obrotu	Transakcja wymiany stopy procentowej	Wartość godziwa poprzez rachunek zysków i strat
Transakcje zabezpieczające (zabezpieczenie przepływów pieniężnych)	Transakcje wymiany stopy procentowej	Wartość godziwa poprzez pozostałe dochody ogółem (część efektywna) / poprzez rachunek zysków i strat (część nieefektywna)
Przeznaczone do obrotu	Transakcje collar	Wartość godziwa poprzez rachunek zysków i strat

Aktywa i zobowiązania finansowe są wyceniane według wartości godziwej przy wykorzystaniu cen notowanych na aktywnym rynku dla identycznych aktywów i zobowiązań.

4. Zasady rachunkowości (ciąg dalszy)

Grupa wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i pasywa finansowe w bilansie wtedy i tylko wtedy, gdy staje się ona stroną umowy, której przedmiotem jest dany instrument.

Grupa wyłącza składnik aktywów finansowych ze sprawozdania z sytuacji finansowej, wtedy i tylko wtedy, gdy wygasły prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub Grupa zatrzymuje prawa do otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych, ale zobowiązała się do przekazania tych przepływów w całości i bez istotnych opóźnień do innej jednostki na podstawie umowy.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

(s) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne w kasie i depozyty na żądanie. Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe, płynne instrumenty, które mogą być łatwo zamienione na przewidywalną ilość gotówki i które są przedmiotem jedynie nieznacznego ryzyka utraty wartości.

(t) Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem rezerwy na nieściągalne należności. Rezerwa na należności wątpliwe oszacowywana jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne w oparciu o dane historyczne, bądź w odniesieniu do wieku tych należności.

Długoterminowe należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według zamortyzowanego kosztu.

(u) Utrata wartości aktywów

Zarząd dokonuje okresowego przeglądu wartości bilansowej aktywów w celu określenia ewentualnej utraty wartości. Na podstawie najnowszych analiz Zarząd uważa, że wszelka istotna utrata wartości aktywów na dzień sprawozdania finansowego, została właściwie zaprezentowana w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Polityka rachunkowości dotycząca utraty wartości firmy jest opisana w nocie 4(d).

(w) Zakup udziałów mniejszości

W przypadku zwiększenia udziału w aktywach netto kontrolowanej jednostki zależnej, różnica między udziałem zapłaconym/do zapłaty a wartością bilansową udziału mniejszościowego jest odnoszona na kapitał przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej.

W przypadku zwiększenia udziału w aktywach netto kontrolowanej jednostki zależnej (przy założeniu, że jest to połączenie jednostek), nadwyżka kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w aktywach netto kontrolowanej jednostki zależnej, jest prezentowana jako wartość firmy. Test na utratę wartości przez wartość firmy przeprowadzany jest raz do roku.

(x) Instrumenty pochodne

Grupa wykorzystuje transakcje wymiany stóp procentowych oraz transakcje collar celem zabezpieczenia się przed zmiennością stóp procentowych („zabezpieczenie przepływów pieniężnych”).

W odniesieniu do instrumentów spełniających warunki zabezpieczeń przepływów pieniężnych, część zysku lub straty na instrumencie finansowym, którą uznano za skuteczne zabezpieczenie, jest ujmowana bezpośrednio w kapitałach własnych, natomiast część uznana za nieskuteczne zabezpieczenie jest ujmowana w rachunku zysków i strat. Klasyfikacja instrumentów zabezpieczających w rachunku zysków i strat jest zależna od terminu ich zapadalności.

Grupa zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń w momencie, gdy dany instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany lub zrealizowany, jak również, gdy zabezpieczenie przestaje spełniać warunki rachunkowości zabezpieczeń. W tej sytuacji łączna wartość zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym wykazywana w kapitale własnym odnoszona jest do rachunku zysków i strat za dany rok.

W przypadku instrumentów pochodnych, które nie spełniają wymogów rachunkowości zabezpieczeń, zyski lub straty z tytułu zmiany w ich wartości godziwej wykazywane są w całości bezpośrednio w rachunku zysków i strat za dany rok.

Wartość godziwa transakcji wymiany stopy procentowej jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

(y) Szacunki

Sporządzanie sprawozdań finansowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej wymaga od Zarządu dokonywania pewnych założeń i szacunków, mających wpływ na prezentowane kwoty aktywów i pasywów (w tym

aktywów i pasywów warunkowych) na dzień bilansowy. W związku z tym, rzeczywiste wartości mogą różnić się od tych szacunków.

(z) Istotne wartości księgowe oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania Grupowych zasad (polityki) rachunkowości Zarząd Spółki dokonał następujących osądów:

Grupa zawarła umowy wynajmu powierzchni w posiadanych nieruchomościach komercyjnych. Grupa ustaliła, że zachowuje wszystkie znaczące ryzyka i korzyści z tytułu posiadania tych nieruchomości, których wynajem jest ujmowany jako leasing operacyjny.

Grupa przeprowadza testy na utratę wartości firmy przynajmniej raz do roku. Wymaga to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego alokowana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na oszacowaniu przez Grupę przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne.

Nieruchomości inwestycyjne utrzymywane są w celach uzyskania długoterminowych zysków z wynajmu. Nieruchomości inwestycyjne prezentowane są według wartości godziwej ustalonej corocznie przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o oszacowanie zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych przy użyciu wskaźników dyskontowych właściwych dla lokalnego rynku nieruchomości i zaktualizowanych przez profesjonalny osąd kierownictwa. Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są prezentowane w rachunku wyników dla okresów, których one dotyczą.

Istotne wartości księgowe oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych w budowie zostały zaprezentowane w nocie 4c.

Grupa wykorzystuje szacunki w celu ustalenia stawek amortyzacyjnych.

Grupa polega na szacunkach w odniesieniu do rozliczenia płatności w formie akcji własnych przez kapitał.

(aa) Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania GTC S.A. i jej spółek zależnych przygotowane przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości.

Sprawowanie kontroli ma miejsce wtedy, gdy Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba, że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną danej

jednostki. Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli.

Wszystkie salda i operacje pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład Grupy są eliminowane podczas konsolidacji.

(ab) Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

(ac) Płatności w formie akcji własnych

Grupa, wydaje akcje lub prawa do akcji, między innymi, kluczowemu kierownictwu w zamian za świadczone przez nich usługi. Koszt transakcji rozliczanych z pracownikami w instrumentach kapitałowych jest wyceniany przez odniesienie do wartości godziwej akcji na dzień przyznania praw.

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące efektywności/wyników, 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.

(ad) Leasing

Leasingi, które nie wiążą się z przeniesieniem przez Grupę całego ryzyka i korzyści z posiadania aktywa są klasyfikowane jako leasing operacyjny. Spłaty Lessingów operacyjnych są rozpoznawane jako koszt w rachunku wyników w sposób liniowy na podstawie warunków umowy leasingu.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki, jej jednostek zależnych i jednostek współzależnych. Bezpośredni i pośredni udział Spółki w tych jednostkach na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony w tabeli poniżej (tabela poniżej przedstawia udział efektywny):

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
GTC Konstancja Sp. z o.o. ("GTC Konstancja")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A. ("GTC Korona")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o. ("Globis Poznań")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o. ("GTC Aeropark")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Topaz Office Sp. z o.o. ("GTC Topaz Office ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o. ("Globis Wrocław")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o. ("GTC Galeria Kazimierz") (*)	GTC S.A.	Polska	50%	50%
GTC Nefryt Sp. z o.o. ("GTC Nefryt ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o. ("GTC Satellite")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sonata Sp. z o.o. ("GTC Sonata ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC GK Office Sp. z o.o. ("GTC GK Office ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Rodamco CH1 Sp. z o.o. ("Rodamco CH1") (*)	GTC S.A.	Polska	50%	50%
GTC Com 1 Sp. z o.o. ("GTC Com 1")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Wrocław Office Sp. z o.o. („GTC Wrocław Office”)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Byrant Sp. z o.o. ("GTC Byrant")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Diego Sp. z o.o. ("GTC Diego")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Cyril Sp. z o.o. ("GTC Cyril")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Com 3 Sp. z o.o. ("GTC Com 3")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Com 4 Sp. z o.o. ("GTC Com 4")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Com 5 Sp. z o.o. ("GTC Com 5")	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Alfa Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Sigma Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Omega Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Delta Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Omikron Development Inwestycje Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. ("Galeria CTWA ")	GTC S.A.	Polska	100%	100%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych
(ciąg dalszy)

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008 **
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
Budapest Properties B.V.	GTC Hungary	Holandia	100%	-
Budapest Investments B.V.	GTC Hungary	Holandia	100%	-
Budapest Offices B.V.	GTC Hungary	Holandia	100%	-
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartments Kft. ("Riverside")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft. ("Centre Point II")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Kft.	GTC Hungary	Węgry	-	100%
Spiral Holding Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral I. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral III. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft.	GTC Hungary	Węgry	50.1%	50.1%
Albertfalva Kft. ("Gate Way")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft (formerly "Jazmin Ingatlan Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Offices Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Toborzó Széplak Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Mastix Champion Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Renaissance Plaza Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD II Kft.	GTC Hungary	Węgry	50.1%	50.1%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Abritus Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Offices Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Immo Buda Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Szemi Ingatlan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Preston Park Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Real Estate Investments Ukraine B.V. ("GTC Ukraine")	GTC S.A.	Holandia	90%	90%
Emerging Investments III B.V.	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
GTC Real Estate Management Services Ukraine LLC	GTC Ukraine	Ukraina	90%	90%
GTC Real Estate Investments Russia B.V. ("GTC Russia", dawniej GTC Moldova)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL") (*)	GTC Russia	Cypr	50%	50%
GTC Development Service Spb	GTC Russia	Rosja	100%	100%
OOO Okkerville (*)	YVL	Rosja	50%	100%
ZAO Krasny Mayak (*)	YVL	Rosja	50%	100%
GTC Real Estate Investments Slovakia B.V. ("GTC Slovakia")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
GTC Real Estate Developments Bratislava B.V. ("GTC Bratislava")	GTC Slovakia	Holandia	70%	70%
GTC Real Estate Management s.r.o.	GTC Slovakia	Słowacja	100%	100%
GTC Real Estate Park s.r.o.	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%
SPV Opus S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%
GTC Jarossova S.R.O	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%
GTC Hill S.R.O	GTC Slovakia	Słowacja	70%	70%
GTC Vinohradis Villas S.R.O	GTC Slovakia	Słowacja	70%	70%

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. ("GTC Vinohrady")	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%
GTC Real Estate Vinohrady 2 s.r.o. ("GTC Vinohrady 2")	GTC Bratislava	Słowacja	70%	70%
* Konsolidacja metodą proporcjonalną.				
** Jeśli dotyczy, udział GTC obejmuje bieżące udziały Eli Alroy, przewodniczącego Rady Nadzorczej lub kontrolowanej przez niego spółki („Alroy”) Wartość opcji put będącej w posiadaniu Alroy prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe.				

5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych **(ciąg dalszy)**

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008 **
GTC Real Estate Investments Croatia B.V. ("GTC Croatia")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb")	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	80%	80%
GTC Center Point Ltd.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	80%	80%
GTC Nekretnine Istok d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
GTC Nekretnine Jug. d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
GTC Sredisnja tocka d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
GTC Nekretnine Zapad d.o.o.	GTC Croatia	Chorwacja	100%	100%
GTC Real Estate Investments Romania B.V. ("GTC Romania")	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (formerly "International Hotel and Tourism S.R.L.")	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Titulescu Investments B.V. ("Titulescu")	GTC Romania	Holandia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	50.1%	50.1%
Yasmine Residential Complex S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
Bucharest City Gate B.V. ("BCG")	GTC Romania	Holandia	58.9%	58.9%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	100%	100%
National Commercial Centers B.V. (*)	GTC Romania	Holandia	50%	50%
Mercury Commercial Center S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	75%	75%
Venus Commercial Center S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	66.7%	66.7%
Mars Commercial Center S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	50%	50%
Beaufort Commercial Center S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	50%	50%
Fajos S.R.L. (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	50%	50%
City Gate S.R.L.	Bucharest City Gate B.V.	Rumunia	58.9%	58.9%
Brightpoint Investments Limited	GTC Romania	Rumunia	50.1%	50.1%
Complexul Residential Colentina S.R.L.	Brightpoint Investments Limited	Rumunia	100%	100%
Cefin Galati Real Estate S.R.L. (1) (*)	National Commercial Centers B.V.	Rumunia	63.6%	63.6%
Cefin Galati Real Estate S.R.L.	National Commercial Centers B.V.	Romania	63.9%	63.9%
Operetico Enterprises Ltd.	GTC Romania	Cypr	66.7%	66.7%
Deco Intermed S.R.L.	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	100%	100%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC Romania	Rumunia	66.7%	66.7%

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

**Jeśli dotyczy, udział GTC obejmuje bieżące udziały Eli Alroy, przewodniczącego Rady Nadzorczej lub kontrolowanej przez niego spółki („Alroy”) Wartość opcji put będącej w posiadaniu Alroy prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe.

5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych
(ciąg dalszy)

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008 **
GTC Real Estate Investments Bulgaria BV („GTC Bulgaria”)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
Galeria Stara Zagora AD	GTC Bulgaria	Bulgaria	75%	75%
Galeria Burgas JSC (***)	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	66.7%
Galeria Varna JSC	Galeria Ikonovov GmbH	Bulgaria	65%	65%
GTC Business Park EAD	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%
NRL EAD	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%
Galeria Ikonovov GmbH	GTC Bulgaria	Austria	65%	65%
GTC Yuzhen Park EAD (“GTC Yuzhen”)	GTC Bulgaria	Bulgaria	100%	100%
GTC Real Estate Investments Serbia B.V. (“GTC Serbia”)	GTC S.A.	Holandia	100%	100%
City Properties Serbia B.V.	GTC Serbia	Holandia	100%	100%
GTC International Development d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
GTC Commercial and Residential Ventures d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
GTC Real Estate Developments d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	95%	95%
Demo Invest d.o.o	GTC Commercial Centres d.o.o	Serbia	100%	100%
GTC Managment d.o.o (****)	GTC Serbia	Serbia	-	100%
GTC Metropolitan properties d.o.o (****)	GTC Serbia	Serbia	-	100%
GTC Urban Regeneration Investments d.o.o (****)	GTC Serbia	Serbia	-	100%
Atlas Centar d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%
GTC Commercial Centers d.o.o.	GTC Serbia	Serbia	100%	100%

* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

**Jeśli dotyczy, udział GTC obejmuje bieżące udziały Eli Alroy, przewodniczącego Rady Nadzorczej lub kontrolowanej przez niego spółki („Alroy”) Wartość opcji put będącej w posiadaniu Alroy prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe.

***Spółka nabyła pozostałe 33,3% udziałów w październiku 2009 roku (patrz nota 6)

****Upłynnione

5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych (ciąg dalszy)

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008 *
Lighthouse Holdings Limited S.A. ("Lighthouse")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%
Vokovice BCP Holding S.A. ("Vokovice")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%
Holesovice Residential Holdings S.A. ("Holesovice")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%
CID Holding S.A. ("CID")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%
ND Holdings S.A. ("ND")	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC Ukraine	Cypr	49,9%	49,9%
Europort LTD	Emerging investment	Izrael	10%	10%

* Jeśli dotyczy, udział GTC obejmuje bieżące udziały Eli Alroy, przewodniczącego Rady Nadzorczej lub kontrolowanej przez niego spółki („Alroy”) Wartość opcji put będącej w posiadaniu Alroy prezentowana jest jako zobowiązanie finansowe.

6. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym

W styczniu 2009 roku GTC oraz spółka AYRAD (reprezentowana przez Eli Alroy) podpisały umowę, w odniesieniu do której GTC zakupiło wszystkie udziały w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych będących w posiadaniu AYRAD, zgodnie z którą wszystkie zobowiązania jednostek zależnych i stowarzyszonych wobec AYRAD miały zostać skompensowane ze zobowiązaniami AYRAD wobec Spółki oraz zakładającą anulowanie praw inwestycyjnych AYRAD w istniejących albo nowych jednostkach zależnych. W związku z powyższym opcja put wygasła a GTC zobowiązana była zapłacić AYRAD kwotę 73 mln PLN (17,6 mln EUR).

Kwota 17,2 miliona Euro (70,6 mln PLN) została zapłacona w 2009 roku. Pozostałe 0,4 mln EUR (2,4 mln PLN) ma zostać zapłacone w latach 2010-2011.

W maju 2009 roku, Bank Pekao S.A. („Bank”) podpisał ze Spółką umowę, w której Spółka utrzymuje depozyt (którego wartość może ulec zmniejszeniu przy spadku kursu PLN/EUR) oraz pewne zabezpieczenia hipoteczne w celu zabezpieczenia ekspozycji Banku związanej z instrumentem IRS. Na dzień 31 grudnia 2009 roku Spółka utrzymywała jako depozyt zabezpieczający 10 mln EUR (41 mln PLN).

W sierpniu 2009 roku Spółka wraz z Unibail Rodamco, z których każda posiada 50% udziałów w Rodamco CH1 Sp. z o.o. – spółka, która posiada centrum

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

handlowe „Galeria Mokotów”, zawarły umowę refinansowania kredytu z konsorcjum niemieckich banków („Berlin Bank”). Kredyt jest oprocentowany na poziomie Euribor + marża, przy zapadalności 5-7 lat, w zależności od decyzji Spółki.

W dniu 31 września 2009 roku Spółka ukończyła budowę centrum handlowego „Galeria Jurajska”.

W październiku 2009 roku Spółka nabyła pozostałe 33% udziałów w Galerii Burgas JSC za kwotę 6,3 miliona Euro (25,8 mln PLN). W efekcie wszystkie udiały Galeria Burgas JSC są w posiadaniu Spółki.

W październiku 2009 roku BCG nabyła 15% udziałów w City Gate Bucharest S.R.L oraz City Gate S.R.L (patrz nota 13).

7. Przychody operacyjne

Przychody operacyjne składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych	416.429	253.491
Sprzedaż domów i mieszkań	260.196	149.297
	676.625	402.788

Spółka zawarła szereg umów leasingu operacyjnego z najemcami dotyczących nieruchomości inwestycyjnych w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii i na Węgrzech. Zagregowana wartość przyszłych przychodów z tytułu umów najmu na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi w przybliżeniu 1,8 mld złotych (416 mln EUR); (1,6 mld złotych na dzień 31 grudnia 2008 roku) (466 mln EUR), z czego około 341 milionów złotych (79 mln EUR) (295 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2008 roku) (84 mln EUR) jest wymagane w ciągu roku, natomiast 1,02 mld złotych (236 mln EUR) (802 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2008 roku) (228 mln EUR) będzie wymagane w okresie od jednego roku do pięciu lat a 437 milionów złotych (101 mln EUR) (541 milionów złotych na dzień 31 grudnia 2008 roku) (154 mln EUR) będzie wymagane po pięciu latach.

Większość przychodów operacyjnych jest ustalana na podstawie kwot wyrażonych bezpośrednio, powiązanych lub indeksowanych do euro.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

8. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne obejmują następujące pozycje:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych	96.607	65.272
Sprzedaż domów i mieszkań	211.375	117.162
	307.982	182.434

Większość kosztów zawartych w pozycji: „Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych” to koszty usług zewnętrznych. Większość kosztów zawartych w pozycji: „Wynajem powierzchni biurowych i komercyjnych” dotyczy nieruchomości inwestycyjnych, które generują przychody z tytułu czynszu.

9. Koszty sprzedaży

Na koszty sprzedaży składają się następujące pozycje:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
Prowizje brokerskie i podobne opłaty	4.107	601
Reklama	14.769	12.122
Wynagrodzenia i wydatki związane z nimi	2.934	2.486
	21.810	15.209

10. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
Wynagrodzenia, koszty zarządzania i inne wydatki	49.989	39.562
Płatności w formie akcji własnych	14.020	5.532
Koszty biurowe	4.392	3.812
Koszty audytu, doradztwa prawnego i inne	14.661	11.763
Koszty zarządzania centrum handlowym	1.839	1.347

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Amortyzacja	1.861	1.621
	86.762	63.636

11. Pozostałe koszty finansowe netto

Pozostałe przychody/(koszty) finansowe netto składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
Koszty z tytułu odsetek oraz pozostałe koszty		
- koszty odsetkowe (od zobowiązań finansowych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez rachunek wyników)	(185.126)	(125.057)
- zmiana wartości godziwej instrumentów finansowych (instrumenty pochodne)	(6.318)	55.703
- zmiana wartości godziwej zobowiązań finansowych (od zobowiązań finansowych które nie są wyceniane w wartości godziwej przez rachunek wyników)	-	5.468
	(191.444)	(63.886)

12. Analiza segmentowa

Spółka prowadzi swoją działalność w poszczególnych segmentach poprzez swoje spółki zależne, które prowadzą projekty w dziedzinie nieruchomości. Segmenty operacyjne Spółki można podzielić na:

1. budowa i wynajem powierzchni biurowej i handlowej („wynajem”) oraz
2. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych (“działalność mieszkaniowa”).

Działalność w wyżej wymienionych segmentach prowadzona jest w następujących strefach geograficznych, które charakteryzują podobne cechy:

- a. Kraje CE3 (Polska i Węgry)
- b. Rumunia i Bułgaria
- c. Pozostałe kraje CEE (Serbia, Chorwacja, Ukraina, Słowacja, oraz Rosja)

Zarząd monitoruje wyniki z działalności operacyjnej w swoich jednostkach dla celów oceny i podejmowania decyzji. Wyniki w poszczególnych segmentach oceniane są na podstawie marży brutto.

Decyzje Zarządu dotyczące alokacji zasobów podejmowane są na podstawie analizy tych samych segmentów co dla celów sprawozdawczości finansowej.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za lata zakończone dnia 31 grudnia 2009 roku i 31 grudnia 2008 roku:

12. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	Rok 2009	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2008	Rok 2009	Rok 2008
Powierzchnie biurowe i komercyjne	288.432	175.260	5.599	753	122.398	77.478	416.429	253.490
Powierzchnie mieszkalne	126.846	28.516	100.878	41.432	32.472	79.348	260.196	149.291
Przychody razem	415.278	203.776	106.477	42.185	154.970	156.826	676.625	402.788
Powierzchnie biurowe i komercyjne	55.489	45.540	15.093	1.980	26.024	17.752	96.607	65.272
Powierzchnie mieszkalne	102.146	21.641	79.428	31.252	29.802	64.269	211.376	117.162
Koszty razem	157.635	67.181	94.521	33.232	55.826	82.021	307.982	182.434
Powierzchnie biurowe i komercyjne	232.943	129.720	(9.494)	(1.227)	96.374	59.726	319.822	188.219
Powierzchnie mieszkalne	24.700	6.875	21.450	10.181	2.670	15.079	48.821	32.135
Wynik na sprzedaży	257.643	136.595	11.956	8.954	99.044	74.805	368.643	220.354
Nieprzypisane koszty ogólne							(150.418)	(50.674)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych/ utrata wartości środków trwałych	(462.705)	507.280	(118.823)	279.935	(163.857)	41.366	(708.728)	877.237
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/(kosztów) finansowych	-						(490.503)	1.046.917
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych netto	-	-		-		-	(13.350)	(33.569)
Przychody z tytułu odsetek	-	-		-		-	31.022	44.991
Pozostałe koszty finansowe i podobne opłaty	-	-		-		-	(191.444)	(63.886)
Zysk ze zbycia jednostek zależnych		-		-		-		
Udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-		-		-	(10.887)	(3.661)
Podatek dochodowy	-	-		-		-	103.969	(291.467)
Zysk za rok	-	-		-		-	(571.193)	699.325
Kapitał akcjonariuszy mniejszościowych	-	-		-		-	(45.637)	88.217
Udział akcjonariuszy jednostki dominującej	-	-		-		-	(525.556)	611.108

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową na dzień 31 grudnia 2009 roku i 31 grudnia 2008 roku.

	Polska i Węgry		Rumunia i Bułgaria		Pozostałe kraje		Skonsolidowane	
	31 grudnia 2009 roku	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2009 roku	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2009 roku	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2009 roku	31 grudnia 2008 roku
Aktywa segmentów								
Przypisane aktywa (powierzchnie biurowe i handlowe)	4.863.131	4.984.236	1.828.026	1.276.930	1.776.316	1.894.065	8.467.473	8.155.231
Przypisane aktywa (lokalne mieszkalne)	276.958	489.856	722.168	715.120	258.640	231.163	1.257.766	1.436.136
Nieprzypisane aktywa	961.294	767.580	43.198	217.349	44.344	98.385	1.048.836	1.083.318
Aktywa, razem	6.101.383	6.241.672	2.593.392	2.209.399	2.079.300	2.223.613	10.774.077	10.674.685
Zobowiązania segmentów								
Przypisane zobowiązania (powierzchnie biurowe i handlowe)	229.944	489.794	292.520	188.864	267.892	272.334	790.356	950.994
Przypisane zobowiązania (lokalne mieszkalne)	438.328	298.051	126.294	72.579	43.440	33.166	608.063	403.796
Nieprzypisane zobowiązania	3.837.741	1.841.109	770.505	1.346.559	615.133	1.309.253	5.223.379	4.496.921
Zobowiązania, razem	4.506.013	2.628.954	1.189.324	1.608.001	926.461	1.614.756	6.621.794	5.851.712

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Nakłady inwestycyjne	584.579	617.585	494.364	365.002	79.510	161.313	1.158.453	1.143.901
Amortyzacja	688	450	411	309	766	862	1.861	1.621
	-	-	-	-	-	-	-	-

13. Pozostałe przychody i koszty

Pozostałe koszty

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Nabycie udziałów w City Gate (patrz poniżej)	42.407	-
Pozostałe	9.127	-
	51.534	-

W czerwcu 2006 roku Spółka wraz z City Gate Bucharest S.R.L oraz City Gate S.R.L („spółki uczestniczące w projekcie”) zawarły z trzecią stroną umowę ramową na budowę budynku biurowego w Bukareszcie (budynek biurowy City Gate). Zgodnie z umową, udziałowcy spółek uczestniczących w projekcie („BCG”) zobowiązują się do dokonania transferu na rzecz strony trzeciej 15% udziałów spółek uczestniczących w projekcie a strona trzecia zobowiązuje się do transferu praw koncesyjnych do gruntu na rzecz spółek uczestniczących w projekcie.

Warunki zostały spełnione i 15% udziałów zostało przeniesionych.

Ponadto, w ramach aneksu do umowy ramowej, strony ustaliły, że BCG udzieli opcji Put stronie trzeciej w odniesieniu do 15% udziałów, które posiada w spółkach uczestniczących w projekcie. Opcja może być zrealizowana w ciągu 12 miesięcy od momentu ukończenia realizacji projektu City Gate, jak określono w umowie.

W październiku 2009 roku BCG nabyła 15% udziałów w City Gate Bucharest S.R.L oraz City Gate S.R.L od osób trzecich za kwotę 9,8 miliona Euro. Tym samym opcja wygasła.

Pozostałe przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Odwrocenie odpisu (*)	-	27.707
Pozostałe	8.278	464
	8.278	28.171

(*) Odpis na utratę wartości gruntów w Konstancinie został zaksięgowany w roku 2003. Z powodu wzrostu wartości gruntów Zarząd Spółki zdecydował o odwróceniu odpisu.

14. Zysk z aktualizacji wyceny aktywów / utrata wartości aktywów

Zysk z aktualizacji wyceny aktywów / utrata wartości aktywów przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych	(526.551)	82.113
Odpis do wartości sprzedaży netto zapasów, które zostały zaprezentowane w cenie nabycia	(44.342)	274.692
Utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych, które zostały zaprezentowane w cenie nabycia	(137.835)	520.432
	(708.728)	877.237

Niestabilność charakteryzująca światowy system finansowy znajduje odzwierciedlenie na komercyjnych rynkach nieruchomości na całym świecie. W tym roku nadal można zaobserwować znaczne ograniczenie w ilości transakcji. W związku z tym, przygotowując szacunki wartości rynkowych na dzień 31 grudnia 2009 roku specjaliści od wyceny korzystali ze swojej najlepszej wiedzy i profesjonalnego osądu i nie polegali wyłącznie na danych porównywalnych pochodzących z transakcji historycznych. W tych okolicznościach istnieje większa niepewność co do szacunków wartości rynkowych nieruchomości inwestycyjnych.

W ciągu roku Spółka rozpoznała straty z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz utraty wartości aktywów, które zostały zaprezentowane jako koszty.

Strata wynika głównie ze zwiększenia stopy kapitalizacji i zmniejszenia oszacowanej wartości czynszu („ERV”).

15. Opodatkowanie

Koszty (przychody) dotyczące podatku dochodowego przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Bieżący podatek	54.771	18.037
Podatek odroczony	(158.740)	273.430
	(103.969)	291.467

Spółki Grupy płacą podatki w ramach następujących jurysdykcji podatkowych: Polska, Serbia, Rumunia, Węgry, Holandia, Ukraina, Cypr, Bułgaria, Słowacja i Chorwacja. Grupa nie tworzy podatkowej grupy kapitałowej w świetle przepisów

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

prawa lokalnego. Dlatego też każda spółka z Grupy jest odrębnym podatnikiem i płatnikiem.

Uzgodnienie kosztu podatkowego do wartości stanowiącej iloczyn zysku księgowego i odpowiednich stawek podatku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
Zysk księgowy przed opodatkowaniem	(675.162)	990.792
Zysk księgowy przy obowiązującej stawce podatku w ramach danej jurysdykcji	(108.573)	174.648
Podatkowy efekt kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	17.166	17.421
Udział w zyskach / (stratach) jednostek stowarzyszonych	(2.337)	(696)
Podatkowy efekt różnic kursowych	(43.124)	88.275
Inne	1.843	-
Podatek z lat ubiegłych	(4.964)	5.373
Nierozpoznane aktywo podatkowe (rozpoznane aktywo nie zaksięgowane w przeszłości)	36.020	6.446
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	(103.969)	291.467

15. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

Składniki salda odroczonego podatku dochodowego zostały wyliczone przy użyciu stawki właściwej dla okresu, w którym Spółka przewiduje odzyskać lub rozliczyć rzeczywistą wartość aktywów lub zobowiązań.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego przedstawiają się następująco:

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

	1 stycznia 2008 roku	Uznanie/ (obciążenie) rachunku wyników	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2008 roku	Uznanie/ (obciążenie) rachunku wyników	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2009 roku
Instrumenty finansowe	21.929	(14.650)	882	8.161	(8.464)	303	-
Strata podatkowa do rozliczenia w następnych okresach	12.132	(8.704)	377	3.805	6.314	(378)	9.741
Nadwyżka wartości środków trwałych wynikająca z dodatkowej kapitalizacji kosztów	2.389	(2.346)	(43)	-	(1.346)	68	(1.278)
Nadwyżka wartości zapasów wynikająca z dodatkowej kapitalizacji kosztów	6.541	(6.421)	(120)	-	-	-	-
Pozostałe	1.397	(102)	211	1.506	-	(1.506)	-
Razem	44.388	(32.223)	1.307	13.472	(3.496)	(1.513)	8.463
Rezerwa na nierozpoznany odroczony podatek dochodowy	(6.021)	5.912	110	1	12.977	826	13.803
Aktywa z tytułu podatku odroczonego netto	38.367	(26.311)	1.417	13.473	9.481	(688)	22.266

Pasywa z tytułu podatku odroczonego przedstawiają się następująco:

	1 stycznia 2008 roku	Uznanie/ (obciążenie) kapitałów własnych	Uznanie/ (obciążenie) rachunku wyników	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2008 roku	Uznanie/ (obciążenie) kapitałów własnych	Uznanie/ (obciążenie) rachunku wyników	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2009 roku
Strata podatkowa do rozliczenia w następnych okresach	6.018		14.471	3.690	24.179	-	3.241	(536)	26.884
Pozostałe	(899)		(3.193)	(744)	(4.836)	-	(9.278)	5.339	(8.775)
Instrumenty finansowe	(6.029)	22.366	(39.658)	(4.989)	(28.310)	5.215	30.337	(2.793)	4.449
Nadwyżka wartości środków trwałych wynikająca z dodatkowej kapitalizacji kosztów	(328.007)	-	(181.913)	(74.016)	(633.575)	-	123.864	5.832	(503.879)
Amortyzacja	(13.246)	-	13.004	242	-	-	(982)	49	(933)
Rozpoznanie marży na sprzedaży mieszkań	(4.059)	-	3.024	(764)	(1.799)		2.077	(79)	199
Nadwyżka wartości zapasów wynikająca z dodatkowej kapitalizacji kosztów	(2.367)	-	1.769	598	-	-	-	-	-
Pasywa z tytułu podatku odroczonego netto	(335.565)	22.366	(247.119)	(84.023)	(644.341)	5.215	149.259	7.812	(482.055)

15. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

Obowiązujące stawki podatkowe w poszczególnych krajach przedstawiały się następująco:

Stawka podatkowa	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku
Polska	19%	19%
Węgry	20%	20%
Ukraina	25%	25%
Bułgaria	10%	10%
Słowacja	19%	19%
Serbia	10%	10%
Chorwacja	20%	20%
Rumunia	16%	16%
Cypr	10%	10%
Holandia	25,5%	25,5%

Biorąc pod uwagę strukturę Grupy, wartość podatkowa niektórych inwestycji w nieruchomości jest wyższa od ich kosztu historycznego. W związku z tym nie ma konieczności tworzenia rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tytułu różnicy między wartością podatkową a wartością historyczną tych aktywów.

W niniejszych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych rozpoznano aktywo z tytułu podatku odroczonego tylko w przypadkach, w których istnieje prawdopodobieństwo odnotowania zysku podatkowego pozwalającego na realizację wyżej wymienionych różnic przejściowych.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych i składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w krajach, w których działają jednostki Grupy, jest znacznie wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli. W efekcie kwoty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

Jednostki Grupy posiadają straty podatkowe do rozliczenia, które na dzień 31 grudnia 2009 oraz 2008 roku wynoszą odpowiednio 263.433 tysięcy złotych i 144.033 tysięcy złotych. Straty podatkowe mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do dziewięciu lat od daty bilansowej, w zależności od jurysdykcji podatkowej.

16. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2009 roku oraz dnia 31 grudnia 2008 roku przedstawiały się następująco:

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwale w budowie (*)	Razem
Wartość brutto				
Koszt				
Saldo na 1 stycznia 2008 roku	5.040	3.618	1.021.001	1.029.659
Nabycie spółek zależnych			189.352	189.352
Zwiększenia	798	929	1.256.935	1.258.662
Sprzedaż		(294)		(294)
Transfer na inwestycje			(2.448.644)	(2.448.644)
Efekt sporządzenia sprawozdań w różnej walucie sprawozdawczej	976	710	(18.644)	(16.958)
Saldo na 31 grudnia 2008 roku	6.814	4.963	-	11.777
Umorzenie				
Saldo na 1 stycznia 2008 roku	2.520	1.408	-	3.928
Amortyzacja za okres	1.073	550	-	1.623
Sprzedaż		(349)		(349)
Efekt sporządzenia sprawozdań w różnej walucie sprawozdawczej	614	329	-	943
Saldo na 31 grudnia 2008 roku	4.207	1.938	-	6.145
Wartość netto na 31 grudnia 2008 roku	2.607	3.025	-	5.633
Wartość brutto				
Koszt				
Saldo na 1 stycznia 2009 roku	6.814	4.965	-	11.779
Nabycie spółek zależnych				
Zwiększenia	732	350		1.082
Sprzedaż i pozostałe zmniejszenia		(237)		(237)
Transfer na inwestycje				
Efekt sporządzenia sprawozdań w różnej walucie sprawozdawczej	(270)	(83)		(221)
Saldo na 31 grudnia 2009 roku	7.277	4.995	-	12.271

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Umorzenie				
Saldo na 1 stycznia 2009 roku	4.206	1.940	-	6.146
Amortyzacja za okres	(932)	(1.064)		(1.996)
Sprzedaż		144		144
Efekt sporządzenia sprawozdań w różnej walucie sprawozdawczej	1.622	1.757		3.379
Saldo na 31 grudnia 2009 roku	4.896	2.777	-	7.673
Wartość netto na 31 grudnia 2009 roku	2.379	2.218	-	4.597

- (*) Na dzień 31 grudnia 2008 roku środki trwałe w budowie zostały przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych (patrz nota 4c).

17. Inwestycje w nieruchomości

Do inwestycji w nieruchomości posiadanych przez Grupę zalicza się powierzchnie biurowe i handlowe, w tym także nieruchomości w budowie.

Inwestycje w nieruchomości mogą być podzielone w następujący sposób:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
Zakończone inwestycje w nieruchomości	5.987.706	4.769.537
Nieruchomości inwestycyjne w budowie w wartości godziwej	650.287	1.542.206
Nieruchomości inwestycyjne w budowie po koszcie	1.463.029	1.314.523
Razem	8.101.021	7.626.267

Zmiany stanu inwestycji w nieruchomości w okresach zakończonych dnia 31 grudnia 2009 roku oraz dnia 31 grudnia 2008 roku kształtowały się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
Wartość bilansowa na początek okresu	7.626.267	3.083.862
Zwiększenia w tym:		
- skapitalizowane wydatki	1.380.551	39.643
- zakupy udziałów w jednostkach zależnych	-	13.244
- transfery na nieruchomości inwestycyjne	-	2.448.664
- prowizje brokerskie oraz pozostałe koszty pozyskania najemców	6.063	9.572
- aktualizacja wartości godziwej	(664.386)	877.237
- odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	-	26.428
- sprzedaż	(44.863)	(2.507)
- różnice kursowe z przeliczenia	(202.611)	1.130.124
Wartość bilansowa na koniec okresu	8.101.021	7.626.267

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

17 Inwestycje w nieruchomości (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej kształtuje się następująco

	Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
Wartość godziwa nieruchomości ukończonych w latach poprzednich	(567.597)	82.113
Wartość godziwa nowo ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	110.071	274.692
Wartość godziwa nieruchomości w budowie	(69.025)	520.432
Aktualizacja wartości	(137.835)	-
	(664.386)	877.237

Założenia użyte przy wycenach na dzień 31 grudnia 2009 roku prezentowane na podstawie średniej ważonej przedstawiono poniżej.

	Polska	Inne kraje
<u>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</u>		
Średnia stawka czynszu/ m2 (EUR)(*)	21	20
Stopa kapitalizacji	7,5%	8,2%
ERV/ m2 (EUR) (*)	21	20
Powierzchnia nie wynajęta	4%	19%
<u>Nieruchomości inwestycyjne w budowie (tylko aktywa w wartości godziwej)</u>		
Średnia stopa kapitalizacji	N/A	9,3%
Średni procent ukończenia	N/A	75%

Założenia użyte przy wycenach na dzień 31 grudnia 2008 roku prezentowane na podstawie średniej ważonej przedstawiono poniżej.

	Polska	Inne kraje
<u>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</u>		
Średnia stawka czynszu/ m2 (EUR)(*)	22	23
Stopa kapitalizacji	6.9%	7.7%
ERV/ m2 (EUR) (*)	24	25
Powierzchnia nie wynajęta	1%	18%

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Średnia stopa kapitalizacji	7.9%	8,1%
Średni procent ukończenia	42%	43%

(*) Oprócz podstawowego czynszu obejmuje przychody z parkingu, elementów dodanych i inne przychody

17. Inwestycje w nieruchomości (ciąg dalszy)

Tabela poniżej prezentuje wrażliwość zysku (straty) brutto na zmiany założeń na dzień 31 grudnia 2009 roku (zmiany prezentowane w wartościach bezwzględnych, mogą przyjmować wartość dodatnią lub ujemną).

	Polska	Inne kraje
Ukończone nieruchomości inwestycyjne		
Zmiana 25 pb w stopie kapitalizacji	118.317	86.455
Zmiana 5% w szacunkowych przychodach z tytułu najmu	178.648	139.728
Nieruchomości inwestycyjne w budowie		
Zmiana 5% w całkowitych kosztach budowy	-	14.687
Zmiana 5% w szacunkowych przychodach z tytułu najmu	-	52.421

Tabela poniżej prezentuje wrażliwość zysku (straty) brutto na zmiany założeń na dzień 31 grudnia 2008 roku

	Polska	Inne kraje
Ukończone nieruchomości inwestycyjne		
Zmiana 25 pb w stopie kapitalizacji	84 096	61 284
Zmiana 5% w szacowanych przychodach z tytułu najmu	10 462	85 756
Nieruchomości inwestycyjne w budowie		
Zmiana 5% w całkowitych kosztach budowy	55 675	34 311
Zmiana 5% w szacunkowych przychodach z tytułu najmu	83 160	46 236

Trwająca niestabilność na rynkach finansowych prowadzi do zmienności i niepewności na światowych rynkach kapitałowych oraz rynkach nieruchomości. Na rynku nieruchomości występuje niski poziom płynności. Ilość dokonywanych transakcji uległa istotnemu zmniejszeniu, powodując brak przejrzystości w odniesieniu do poziomów cen oraz czynników sterujących rynkiem. W rezultacie, na rynku występuje mniejsza pewność odnosząca się do wycen oraz wartości rynkowe mogą ulec gwałtownej zmianie w wyniku bieżących warunków rynkowych.

Ukończone aktywa zostały przeszacowane metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Środki trwałe w budowie oraz aktywa o obniżonej wartości zostały przeszacowane zgodnie z wartością rezydualną.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Niektóre środki trwałe w budowie pokazane są w cenie nabycia, gdyż nie podpisano jeszcze umów najmu przed zakończeniem inwestycji i/lub budowa jeszcze się nie rozpoczęła. W związku z tym aktywa te nie stanowią jeszcze aktywów wykazywanych w wartości godziwej. Dla tego typu aktywów przeprowadzono test na utratę wartości.

Test na utratę wartości przeprowadzono stosując metodę wartości rezydualnej, gdzie zastosowano średnią stopę zwrotu do obliczenia wartości rezydualnej na koniec projektu na poziomie 7,5%-9,1% i założono zysk dewelopera 20%. Nie zaistniały powody, aby zakładać dalszą utratę wartości.

Nieruchomości w budowie wykazane w wartości nabycia zawierają koszty finansowania poniesione w związku z budową projektów. Na dzień 31 grudnia 2009 roku skapitalizowane koszty na nieruchomościach w budowie wyniosły 4,124 tysięcy Euro (17,846 tysięcy PLN) (2008: 4,230 tysięcy Euro; 14,875 tysięcy PLN). W trakcie roku 2009 odsetki po średnim kursie 5% skapitalizowano na nieruchomości w trakcie budowy wykazane w cenie nabycia.

18. Zapasy

Zapasy na dzień 31 grudnia 2009 roku kształtują się następująco

	Łączne koszty	W tym grunt
Ukończone	194.392	9.276
W budowie	535.664	100.824
W fazie projektowania	426.916	353.872
Odpis do wartości sprzedaży netto	(44.274)	
	1.112.698	463.972

Zapasy na dzień 31 grudnia 2008 roku kształtowały się następująco:

	Łączne koszty	W tym grunt
Ukończone	46 522	5 833
W budowie	620 811	135 749
W fazie projektowania	676 230	531 418
	1 343 563	673 000
	Rok zakończony 31 grudnia 2009	Rok zakończony 31 grudnia 2008
Saldo początkowe	1.343.563	762.726

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Zwiększenia	147.194	697.999
Transfery	(122.341)	-
Odpis do wartości sprzedaży netto	(44.342)	-
Wykazywane w wartości nabycia	(211.376)	(117.162)
Saldo końcowe	1.112.698	1.343.563

Skapitalizowane koszty finansowe w roku 2009 oraz 2008 roku wyniosły odpowiednio 18.464 tysięcy PLN oraz 34.579 tysięcy PLN.

Zarząd przeprowadził testy na utratę wartości na każdym z projektów. Szacowane ceny sprzedaży i koszty projektu zostały zdyskontowane przy użyciu stopy dyskontowej 8,5%-10%. Zakładany czas ukończenia projektu to 2-6 lat.

19. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych składają się z następujących pozycji:

	31 grudnia 2009 roku	31 grudnia 2008 roku
Akcje/udziały	26.012	36.782
Nabycie/utworzenie nowych jednostek stowarzyszonych	-	12.466
Nabycie udziałów większości w jednostkach stowarzyszonych	-	(10.550)
Różnice kursowe z przeliczenia	7.412	(5.871)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	1.869	12.756
Inwestycje w udziały i akcje	35.294	45.583
Udzielone pożyczki	167.988	141.628
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	203.281	187.211

Udzielone pożyczki jednostkom stowarzyszonym są przeznaczone na finansowanie inwestycji w spółkach stowarzyszonych. Pożyczki oraz odsetki nie mają ustalonej daty wymagalności i są denominowane w Euro, natomiast oprocentowanie oparte jest o EURIBOR plus marża.

Wybrane informacje finansowe dotyczące jednostek stowarzyszonych (udział Grupy):

	31 grudnia 2009 roku	31 grudnia 2008 roku
Aktywa	393.257	357 619
Pasywa	354.673	330 043
	Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
Przychody z działalności operacyjnej	107.520	26 358
Zysk netto za rok	(10.887)	4 192

20. Instrumenty pochodne

Na dzień 31 grudnia 2009 roku Spółka była w posiadaniu instrumentów pochodnych stanowiących zabezpieczenie przed wahaniami stóp procentowych oraz kursów walut.

Zmiany w instrumentach pochodnych za okresy zakończone 31 grudnia 2009 roku oraz 31 grudnia 2008 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Wartość godziwa na początku okresu	(304.664)	44 592
Ujęte bezpośrednio w kapitale	(21.609)	(137 518)
Ujęte w rachunku zysków i strat	11.129	(187 199)
Wartość godziwa na koniec okresu	(315.144)	(304 664)

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Większość zobowiązań oraz rozliczeń międzyokresowych związana jest z kosztami ponoszonymi z prowadzonymi pracami budowlanymi.

22. Depozyty krótko- i długoterminowe

Depozyty krótkoterminowe i długoterminowe mogą być przeznaczone wyłącznie na cele operacyjne określone w poszczególnych umowach pożyczek.

23. Środki pieniężne

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Gotówka zdeponowana w banku jest oprocentowana oprocentowaniem zmiennym bazującym na dziennym oprocentowaniu depozytów.

Depozyty krótkoterminowe są zakładane na różne okresy wahające się od jednego dnia do trzech miesięcy. Jest to uzależnione od zapotrzebowania Grupy na gotówkę w danym momencie oraz warunków oprocentowania.

Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Grupę.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

24. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe obejmują:

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Zobowiązania wobec właścicieli gruntów	25.191	48 283
Pozostałe	2.584	4 135
Minus – część bieżąca	(22.184)	(15 125)
	5.591	37 293

25. Długoterminowe kredyty i pożyczki

Na saldo długoterminowych kredytów i pożyczek składają się następujące pozycje:

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Obligacje seria 0414	719.999	719 998
Obligacje seria 0412	79.999	80 002
Obligacje seria 0513	349.998	350 004
Kredyt Berlin Bank and WestImmo (Galeria Mokotów)	419.513	141 457
Kredyt Pekao (Galeria Kazimierz)	182.158	
Kredyt Aareal Bank (Rodamco CH1)	-	139 321
Kredyt WBK (Globis Poznań)	71.676	74 911
Kredyt WBK 1 (Galileo)	25.532	28 339
Kredyt WBK 2 (Newton)	43.707	46 597
Kredyt WBK 3 (Edison)	51.751	54 112
Kredyt EUROHYPO (Topaz)	53.489	56 828
Kredyt BPH (Globis Wrocław)	116.878	120 824
Kredyt ING (Nothus)	72.616	75 103
Kredyt ING (Zephyrus)	72.616	75 103
Kredyt ING (Platinum 1)	84.719	87 620
Kredyt ING (Platinum 2)	84.719	87 620
Kredyt Berlin (Platinum 3)	55.457	-
Kredyt Eurohypo (Nefryt)	134.215	137 848
Kredyt WBK (Kazimierz Office)	121.792	28 034
Kredyt PEKAO (Galeria Jurajska)	392.374	142 550
Kredyt Berlin (UBP)	52.433	-
Kredyt ING (CBK)	45.683	-
Kredyt MKB (Centre Point I)	111.953	119 127
Kredyt MKB (Centre Point II)	131.273	140 363
Kredyt CIB (Metro)	36.945	11.683
Kredyt MKB (Spiral)	89.090	42.900
Kredyt Erste (Reinesance)	25.097	25.360
Kredyt MKB (Sasad Resort)	97.586	132 787
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (GTC House)	76.638	81 675
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (19 Avenue)	68.714	73.914
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Block 41)	96.953	41 699
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Green Dream)	13.142	23 733

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Kredyt Unicredit (Felicity)	120.954	120 591
Kredyt RZBR (Rose Garden)	107.832	59 999
Kredyt Alpha (Citygate)	155.746	-
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (NCC)	92.792	67 517
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (Avenue Mall)	196.959	216 535
Kredyt MKB i OTP (Galeria Vama)	91.835	-
Kredyt EBRD i Unicredit (Stara Zagora)	73.052	11 299
Kredyt Unicredit (Vinogrady)	48.592	20 962
Pożyczki od udziałowców mniejszościowych w spółkach zależnych	498.163	440 926
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(40.914)	(8740)
Razem	5.314.729	4 075 562

Zadłużenie z tytułu długoterminowych pożyczek i kredytów zostało podzielone na część długo- i krótkoterminową w następujący sposób:

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:		
Obligacje seria 0414	719.999	719 998
Obligacje seria 0412	79.999	80 002
Obligacje seria 0513	349.998	350 004
Kredyt Berlin Bank and WestImmo (Galeria Mokotów)	413.930	-
Kredyt Aareal Bank (Rodamco CH1)	-	132 728
Kredyt Aareal Bank (Galeria Kazimierz)	-	132 762
Kredyt Pekao (Galeria Kazimierz)	179.200	-
Kredyt WBK (Globis Poznan)	69.593	72 796
Kredyt WBK 1 (Galileo)	23.795	26 532
Kredyt WBK 2 (Newton)	42.471	45 412
Kredyt WBK 3 (Edison)	50.260	52 560
Kredyt EUROHYPO (Topaz)	51.024	54 325
Kredyt BPH Bank (Globis Wrocław)	114.676	118 721
Kredyt ING (Nothus)	71.138	73 751
Kredyt ING (Zefirus)	71.138	73 751
Kredyt ING (Platinum 1)	82.969	86 043
Kredyt ING (Platinum 2)	82.969	86 043
Kredyt Berlin Bank (Platinum 3)	55.457	-
Kredyt Eurohypo (Nefryt)	132.859	136 471
Kredyt WBK (Kazimierz office)	120.407	28 034
Kredyt PEKAO (Galeria Jurajska)	384.552	142 550
Loan from Berlin (UBP)	52.433	-
Kredyt ING (CBK)	45.683	-
Kredyt MKB (Centre Point I)	106.406	113 911
Kredyt MKB (Centre Point II)	124.593	133 579
Kredyt CIB (Metro)	36.279	11 683
Kredyt MKB (Sasad Resort)	-	44 019
Kredyt MKB (Spiral)	72.173	26 182
Kredyt CIB(Reinesance)	-	25 360
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (GTC House)	70.575	76 543
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (19 Avenue)	64.293	67 380
Kredyt EBRD I Raiffeisen Bank (Block 41)	91.424	40 597
Kredyt Unicredit (Felicity)	120.954	120 591
Kredyt RZBR (Rose Garden)	107.832	59 999

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Kredyt Alpha (Citygate)	155.746	-
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (NCC)	89.403	65 452
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (Avenue Mall)	178.822	198 135
Kredyt MKB i OTP (Galeria Vama)	90.845	-
Kredyt EBRD i Unicredit (Stara Zagora)	73.050	11 299
Kredyt Unicredit (Vinogrady)	48.592	20 962
Pożyczki od udziałowców mniejszościowych w spółkach zależnych	483.634	435.311
	(39.500)	
Odroczone koszty pozyskania finansowania		(8 740)
	5.069.671	3 864 101

25. Długoterminowe kredyty i pożyczki (ciąg dalszy)

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:		
Kredyt Berlin and WestImmo Bank (Galeria Mokotów)	5.583	-
Kredyt Aareal Bank (Rodamco CH1)	-	8 729
Kredyt Aareal Bank (Galeria Kazimierz)	-	6 559
Kredyt Pekao (Galeria Kazimierz)	2.958	-
Kredyt WBK (Globis Poznan)	2.083	2 115
Kredyt WBK 1 (Galileo)	1.738	1 807
Kredyt WBK 2 (Newton)	1.236	1 185
Kredyt WBK 3 (Edison)	1.491	1 552
Kredyt EUROHYPO (Topaz)	2.465	2 503
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	7.822	-
Kredyt BPH Bank (Globis Wrocław)	2.202	2 103
Kredyt ING (Nothus)	1.479	1 352
Kredyt ING (Zefirus)	1.479	1 352
Kredyt ING (Platinum 1)	1.750	1 577
Kredyt ING (Platinum 2)	1.750	1 577
Kredyt WBK (Kazimierz Office)	1.384	-
Kredyt EUROHYPO (Nefryt)	1.356	1 377
Kredyt MKB (Centre Point I)	5.546	5 216
Kredyt MKB (Centre Point II)	6.680	6 784
Kredyt Erste (Reinesance)	25.097	-
Kredyt MKB (Sasad Resort)	97.585	88 768
Kredyt CIB (Metro)	666	-
Kredyt MKB (Spiral)	16.918	16 719
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (GTC House)	6.064	5 132
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (19 Avenue)	4.420	4 139
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Block 41)	5.530	1 102
Kredyt MKB i OTP (Galeria Vama)	990	-
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka(Avenue Mall)	18.138	18 400
Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (NCC)	3.389	2 065
Kredyt Raiffeisen Bank (Green Dream)	13.142	23 733
Pożyczki od udziałowców mniejszościowych w spółkach zależnych	5.530	5 615
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(1.413)	(1.477)
	245.058	211 461

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

- Hipoteka ustanowiona na składniku aktywów łącznie z cesją związanych z nią należności oraz cesją praw z polis ubezpieczeniowych.
- W związku z posiadaniem 50% udziałem w spółkach Galeria Mokotów i Galeria Kazimierz Sp. z o.o., GTC konsoliduje 50% wartości tych kredytów.
- Wartość aktywów stanowiących zabezpieczenie wymienionych kredytów jest wyższa niż wartość tychże kredytów.
- Średnia efektywna stopa oprocentowania kredytów i pożyczek Grupy (łącznie z transakcjami zabezpieczającymi) w roku zakończonym 31 grudnia 2009 roku wynosiła 5,6% (6,4 % w 2008 roku).
- Wartość bieżąca aktywów zabezpieczających powyższe zobowiązania na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi w przybliżeniu 6,98 mld PLN (EUR 1,7 biliona) (2008: 1,4 biliona EUR; 5,8 mld PLN).

26. **Kapitał własny**

Na dzień 31 grudnia 2009 roku struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość nominalna	Łączna wartość nominalna
		w PLN	w Euro
139,286,210	A	13,928,621	3,153,995
1,152,240	B	115,224	20,253
235,440	B1	23,544	4,443
8,356,540	C	835,654	139,648
9,961,620	D	996,162	187,998
39,689,150	E	3,968,915	749,022
3,571,790	F	357,179	86,949
17,120,000	G	1,712,000	398,742
219,372,990		21,937,299	4,741,050

Wszystkie akcje dają takie same prawa.

Zmiany w liczbie akcji

Uzgodnienie liczby akcji na początek i na koniec poszczególnych okresów przedstawione zostało poniżej:

	31 grudnia 2009 roku	31 grudnia 2008 roku
Liczba akcji na początek roku	219,372,990	219,372,990
Emisja akcji (seria F)	-	-
Liczba akcji na koniec okresu / roku	219,372,990	219,372,990

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Na dzień 31 grudnia 2009 roku głównym akcjonariuszem Spółki był GTC Real Estate Holding N.V. będący w posiadaniu 94.629.180 akcji Spółki, co stanowi 43,1% wszystkich akcji.

Pozostali akcjonariusze posiadający na dzień 31 grudnia 2009 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- ING OFE
- AVIVA OFE BZ WBK (wcześniej Commercial Union OFE BPH CU WBK)

Jednostkowe sprawozdania finansowe GTC S.A. są sporządzane zgodnie z ustawą o rachunkowości. Dywidendy mogą być wypłacone w oparciu o zysk netto określony w jednostkowych rocznych sprawozdaniach finansowych przygotowanych dla celów statutowych.

Dnia 17 marca 2009 roku miało miejsce Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które zdecydowało, że strata za rok finansowy 2008 zaprezentowany w sprawozdaniu finansowym Globe Trade Centre S.A., przygotowanym zgodnie z ustawą o rachunkowości, zostanie pokryta z kapitału rezerwowego.

Akcje fantomowe

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

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

Na dzień 31 grudnia 2009 roku akcje fantomowe obejmowały:

Seria	Liczba przyznanych akcji fantomowych	Cena (PLN)	Pierwszy dzień realizacji	Ostatni dzień realizacji
1a pierwsza	350.000	22,5	1 stycznia 2007	31 grudnia 2012
1a pierwsza	350.000	22,5	1 stycznia 2008	31 grudnia 2012
1a ostatnia	350.000	18,15	1 stycznia 2009	31 grudnia 2012
1a ostatnia	350.000	18,15	1 stycznia 2010	31 grudnia 2012
1b pierwsza	150.000	22,5	1 stycznia 2007	31 grudnia 2014
1b pierwsza	150.000	22,5	1 stycznia 2008	31 grudnia 2014
1b ostatnia	150.000	18,15	1 stycznia	31 grudnia 2014

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

			2009	
1b ostatnia	150.000	18,15	1 stycznia 2010	31 grudnia 2014
2	240.000	18,15	1 stycznia 2011	31 grudnia 2015
2	240.000	18,15	1 stycznia 2012	31 grudnia 2015
2	240.000	18,15	1 stycznia 2013	31 grudnia 2015
2	240.000	18,15	1 stycznia 2014	31 grudnia 2015
2	240.000	18,15	1 stycznia 2015	31 grudnia 2015
3	250.000	18,15	1 stycznia 2011	31 grudnia 2012
3	250.000	18,15	1 stycznia 2012	31 grudnia 2012

Seria 1a pierwsza – dnia 17 marca 2009 roku ostatni dzień realizacji niniejszych akcji fantomowych został wydłużony z 31 grudnia 2010 roku do 31 grudnia 2012 roku. Pozostałe warunki pozostały bez zmian.

Seria 1a ostatnia - dnia 17 marca 2009 roku ostatni dzień realizacji niniejszych akcji fantomowych został wydłużony z 31 grudnia 2010 roku do 31 grudnia 2012 roku. Cena rozliczenia została zmieniona z 22,5 PLN do 18,15 PLN. Pozostałe warunki pozostały bez zmian.

Seria 1b pierwsza - dnia 5 stycznia 2009 roku ostatni dzień realizacji niniejszych akcji fantomowych został wydłużony z 31 grudnia 2013 roku do 31 grudnia 2014 roku. Pozostałe warunki pozostały bez zmian.

Seria 1b ostatnia - dnia 5 stycznia 2009 roku ostatni dzień realizacji niniejszych akcji fantomowych został wydłużony z 31 grudnia 2013 roku do 31 grudnia 2014 roku. Cena rozliczenia została zmieniona z 22,5 PLN do 18,15 PLN. Pozostałe warunki pozostały bez zmian..

Seria 2 - dnia 5 stycznia 2009 roku ostatni dzień realizacji niniejszych akcji fantomowych został wydłużony z 31 grudnia 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku. Cena rozliczenia została zmieniona z 35 PLN do 18,15 PLN. Wyemitowano 200 000 nowych akcji fantomowych. Pozostałe warunki pozostały bez zmian.

Seria 3 była wyemitowana w dniu 17 marca 2009 roku.

Spółka wykorzystuje model Whaley do kalkulacji wartości opcji na dzień przyznania. Przy wycenie Spółka stosuje półroczny okres zmienności (ang: volatility). Na dzień przyznania średnia wartość godziwa opcji wynosiła Euro 4.440 za opcję (18,07 PLN).

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Rozliczenie akcji fantomowych (gotówka lub kapitał) uzależniona jest od decyzji Rady Nadzorczej Spółki. Na dzień 31 grudnia 2009 roku nie została podjęta żadna decyzja dotycząca wyżej opisanej kwestii.

Członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki otrzymali akcje fantomowe zgodnie z terminarzem.

Koszty związane z akcjami fantomowymi zostały odpowiednio ujęte przy założeniu, że akcje zostaną rozliczone w formie kapitałowej.

Rezerwy tworzone są zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

Jednostkowe sprawozdania finansowe GTC S.A. są sporządzane zgodnie z polskimi standardami rachunkowości. Dywidendy mogą być wypłacone w oparciu o zysk netto określony w jednostkowych rocznych sprawozdaniach finansowych przygotowanych dla celów statutowych.

27. Zysk na jedną akcję

Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	<u>Rok zakończony 31 grudnia</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Zysk/strata netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	(525.556.000)	611 108 000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (*)	219.372.990	219 372 990
Zysk/strata na jedną akcję (PLN)	(2,40)	2,79
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję (*)	219.659.777	219 815 409
Rozwodniony zysk/strata na jedną akcję (PLN)	(2,39)	2,78

	<u>Rok zakończony 31 grudnia</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	219.372.990	219 372 990
Korekta dotycząca akcji fantomowych	286.787	442.419
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	219.659.777	219 815 409

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

28. Pożyczki udzielone

	31 grudzień 2009 roku	31 grudzień 2008 roku
Pożyczki udzielone do AYRAD	-	88 142
Pożyczki udzielone do spółek joint venture przez strony trzecie i udziałowców	221.802	130 041
	221.802	218 183

Za pomocą pożyczek Spółka finansuje inwestycje w tych jednostkach. Pożyczki i odsetki nie mają określonego terminu wymagalności i są denominowane w Euro przy oprocentowaniu bazującym na EURIBOR i marży.

29. Konsolidacja proporcjonalna

Spółka konsolidowała metodą proporcjonalną aktywa i pasywa Rodamco CH1, GTC Galeria Kazimierz, National Commercial Centers B.V. Mercury Commercial Center S.R.L., Venus Commercial Center S.R.L., Mars Commercial Center S.R.L., Beaufort Commercial Center S.R.L., Fajos S.R.L. Cefin Galati Real Estate S.R.L, YVL, OOO Okkerville, and ZAO Krasny Mayak.

Zaangażowanie Spółki w jednostkach wymienionych powyżej składa się z następujących pozycji:

	31 grudnia 2009 roku	31 grudnia 2008 roku
Środki pieniężne	321.947	27 849
Aktywa trwałe	1.531.460	1 637 802
Aktywa obrotowe (inne niż środki pieniężne)	21.272	26 745
		(834 723)
Zobowiązania długoterminowe	(1.196.982)	(49 582)
Zobowiązania krótkoterminowe	(35.906)	
Aktywa netto	641.791	808 091
Przychody	104.365	240 108
Koszty	(210.090)	(75 397)
Zysk netto za rok	(105.725)	164 711

30. Zobowiązanie finansowe

Dnia 1 maja 2006 roku GTC udzieliła AYRAD opcję sprzedaży (opcja put) uprawniającą do sprzedaży Spółce GTC części lub całości posiadanych przez niego udziałów w tych jednostkach zależnych GTC w określonym terminie następującym po dacie zbycia udziałów w tej spółce przez AYRAD lub GTC. Data wygaśnięcia opcji sprzedaży następuje po wygaśnięciu umowy AYRAD ze Spółką lub daną jednostką zależną, chyba, że opcja ta zostanie wcześniej zrealizowana na warunkach przewidzianych umową.

Z dniem 1 maja 2006 roku GTC rozpoznała zobowiązanie finansowe wynikające z powyższego porozumienia, które zostało wycenione w oszacowanej wartości godziwej. Udziały akcjonariuszy mniejszościowych odnoszące się do opcji put zostały przeklasyfikowane do zobowiązań finansowych, natomiast różnica pomiędzy oszacowaną wartością godziwą zobowiązania, a wartością udziałów akcjonariuszy mniejszościowych w bilansie na dzień 1 maja 2006 roku została odniesiona na zakumulowany zysk.

Wszelkie kolejne przeszacowania wartości zobowiązania finansowego są odnoszone w ciężar rachunku zysków i strat (koszty finansowe).

W styczniu 2009 roku GTC oraz AYRAD podpisały umowę w odniesieniu, do której GTC zakupiło wszystkie udziały jej spółek zależnych oraz stowarzyszonych będących w posiadaniu AYRAD, zgodnie z którą wszystkie zobowiązania jednostek zależnych i stowarzyszonych wobec AYRAD zostały skompensowane ze zobowiązaniami AYRAD wobec Spółki oraz zostały anulowane prawa inwestycyjne AYRAD w istniejących albo nowych jednostkach zależnych. W związku z powyższym opcja Put wygasła a GTC zobowiązana była zapłacić AYRAD kwotę 73.434 tysięcy PLN (17,6 mln EUR) (patrz nota 31).

31. Transakcje ze stronami powiązanymi

Opłaty za usługi i doradztwo dotyczą usług zarządczych świadczonych przez GTC Holdings, Kardan Real Estate i AYRAD na rzecz podmiotów Grupy.

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje z podmiotami powiązanymi przedstawione zostały poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2009 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2008 roku
Transakcje		
Opłaty za doradztwo i usługi od jednostki dominującej/jednostki najwyższego szczebla	1.640	2 715
Opłaty za zarządzanie Centrum Handlowym Galeria Mokotów (joint venture)	1.839	1 347
Przychody z tytułu opłat za zarządzanie od jednostek powiązanych	(519)	(422)

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Salda

Pożyczki od udziałowców mniejszościowych w jednostkach zależnych	-	(88 142)
Pożyczki udzielone dla AYRAD	-	88 142
Pożyczki udzielone członkom Zarządu	-	-
Rozliczenia międzyokresowe bierne	3.615	7 932
Zobowiązania finansowe	(1.643)	17434

Wynagrodzenie członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku wyniosło odpowiednio 15.920 tysięcy PLN, i 500,000 akcji fantomowych. Wynagrodzenie członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku wyniosło odpowiednio 13.908 tysięcy złotych, 105,000 akcji po średniej cenie PLN 0.1, i 500,000 akcji fantomowych.

W styczniu 2009 członek Zarządu podpisał wstępną umowę na kwotę PLN 2.098 tysięcy na zakup jednostki mieszkaniowej w jednym z projektów Spółki.

W styczniu 2009 roku, w następstwie podpisanej umowy pomiędzy Spółką a AYRAD, powyżej opisane prawa i obowiązki wygasają (patrz nota 30 oraz 6).

32. Wartość firmy

Wartość firmy przypadająca na poszczególne jednostki grupy przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2009 roku	31 grudnia 2008 roku
GTC Węgry	-	5 604
	-	5 604

Spadek wartości firmy w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2009 roku jest związany z wyceną nieruchomości inwestycyjnych w budowie do wartości godziwej.

33. Zobowiązania inwestycyjne i udzielone gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz na dzień 31 grudnia 2008 roku Grupa posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z kontraktów dotyczących przyszłych budów w wysokości odpowiednio to 760 mln PLN (185 mln EUR) oraz 1.961 mln PLN (470 mln EUR). Przewiduje się, że zobowiązania te będą sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych, w ramach finansowania bieżącego lub innego finansowania zewnętrznego oraz w ramach istniejących i nowych umów sprzedaży.

Spółka udzieliła gwarancji stronom trzecim w związku z zabezpieczeniem przekroczeń limitu oraz spłaty pożyczek spółek zależnych. Na dzień 31 grudnia 2009 i 31 grudnia 2008 całkowita kwota gwarancji wynosi odpowiednio 887 mln PLN (216 mln EUR) oraz 502 mln PLN (120 mln EUR) .

34. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

Na główne instrumenty finansowe Grupy składają się kredyty bankowe, pożyczki od udziałowców, instrumenty pochodne, zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania finansowe długoterminowe. Głównym powodem korzystania z powyższych instrumentów finansowych jest zwiększenie finansowania dla działań Grupy. Grupa jest w posiadaniu różnych aktywów finansowych, takich jak należności z tytułu dostaw, udzielone pożyczki, instrumenty pochodne, gotówka i krótkoterminowe depozyty.

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

Ryzyko stóp procentowych

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

Polityka Grupy 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.

Znaczna większość pożyczek grupy jest denominowana w euro lub sprowadzana do tej waluty poprzez wykorzystanie instrumentów pochodnych.

34. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na zmiany stopy procentowej Euribor:

	31 grudnia 2009 roku	31 grudnia 2008 roku
50pb wzrost stopy Euribor	(12.372)	(3 471)
50pb spadek stopy Euribor	12.372	3 471
50pb wzrost stopy Libor	(138)	(77)
50pb spadek stopy Libor	138	77

Ryzyko walutowe

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Grupa 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.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na wahania kursów walut:

	2009				2008			
	USD/Euro				USD/Euro			
	+10%	+5%	-5%	-10%	+10%	+5%	-5%	-10%
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	296	148	(296)	(148)	320	160	(160)	(320)
Depozyty krótkoterminowe	24	12	(12)	(24)	138	69	(69)	(138)

	2009				2008			
	PLN/Euro				PLN/Euro			
	+10%	+5%	-5%	-10%	+10%	+5%	-5%	-10%
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	16.667	8.331	(8.331)	(16.667)	13 277	6 638	(6 638)	(13 277)
Należności z tytułu dostaw i inne należności	4.166	2.083	(4.166)	(2.083)	6 985	3 492	(3 492)	(6 985)
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	(11.692)	(5.846)	5.846	11.692	(20 570)	(10 285)	10 285	20 570
Instrumenty zabezpieczające	114.997	57.498	(57.498)	(114.997)	113.222	56.611	(56.611)	(113.222)
Pożyczki długoterminowe	(114.997)	(57.498)	57.498	114.997	(113.222)	(56.611)	56.611	113.222

Wpływ wahań kursów innych walut oraz wpływ wymienionych walut na inne niż wskazane wyżej pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej jest nieistotny.

34. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

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 Grupa systematycznie dokonuje oceny sytuacji finansowej swoich klientów. Grupa nie spodziewa się sytuacji, w której jeden z jej klientów nie wywiązałby się ze swoich zobowiązań. W stosunku

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

do żadnego z klientów Grupy nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego.

Przy zachowaniu zasady ostrożności w stosunku do kwoty należności handlowych oraz pozostałych, które nie są objęte odpisem aktualizującym ani nie są przeterminowane, na dzień wydania opinii nie występują żadne przesłanki świadczące o braku możliwości ich realizacji.

W odniesieniu do ryzyka kredytowego związanego z pozostałymi aktywami finansowymi, które obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz zablokowane depozyty, ryzyko kredytowe jest równe wartości bilansowej tych instrumentów. Kwota zaprezentowana w bilansie w pełni odzwierciedla stopień narażenia Spółki na ryzyko kredytowe na dzień sprawozdania finansowego, bez uwzględniania zabezpieczeń. Spółka współpracuje z szanowanymi bankami.

Na dzień raportowania nie występują materialne aktywa finansowe, które byłyby przeterminowane i na które nie byłby dokonany odpis. Na dzień 31 grudnia 2009 Spółka nie wykazuje istotnych aktywów finansowych o obniżonej wartości.

Ryzyko płynności

Celem Grupy jest utrzymywanie równowagi pomiędzy finansowaniem działalności inwestycyjnej a terminową obsługą zadłużenia i utrzymaniem wystarczającego poziomu kapitału obrotowego.

Splata długoterminowego zadłużenia kształtowała się następująco:

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Pierwszy rok	246.471	211.461
Drugi rok	252.239	172.182
Trzeci rok	395.726	198.619
Czwarty rok	466.478	187.979
Piąty rok	988.782	582.117
Kolejne okresy	2.522.311	2.297.140
Jeszcze nie sprecyzowane	483.636	434.804
	5.355.643	4.084.302
Koszty związane z pozyskaniem kredytu	(43.096)	(8.740)
	5.312.547	4.075.562

34. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Powyższa tabela nie zawiera płatności dotyczących instrumentów pochodnych i płatności odsetkowych. Odsetki od kredytów bankowych są płacone kwartalnie lub miesięcznie w oparciu o stałą lub zmienną stopę odsetkową i kalkulowane w odniesieniu do salda niespłaconego zadłużenia. Grupa zabezpiecza w znacznym

stopniu ryzyko związane ze zmienną stopą odsetkową za pomocą instrumentów pochodnych.

Wszystkie bieżące zobowiązanie zostaną rozliczone w przeciągu roku.

Wartość godziwa

Na dzień 31 grudnia 2009 roku wszystkie pożyczki oprocentowane są kursem zmiennym na dzień 31 grudnia 2009 roku, dlatego też wartość godziwa jest równa zamortyzowanemu kosztowi. Na dzień 31 grudnia 2008 roku wartość godziwa kredytów i pożyczek oprocentowanych według stałej stopy procentowej była wyższa niż zamortyzowany koszt o około 14.2 mln PLN (3.4 mln EUR) na dzień 31 grudnia 2008 roku.

Wartość godziwa wszystkich pozostałych aktywów/zobowiązań finansowych jest równa zamortyzowanemu kosztowi.

Wartość godziwa innych aktywów i zobowiązań finansowych jest w przybliżeniu równa ich wartości księgowej zaprezentowanej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ryzyko rynkowe

Grupa jest aktywna na rynku nieruchomości w kilku państwach Europy Środkowo-Wschodniej. Jest ona narażona na możliwe fluktuacje występujące na rynkach, na których działa. To z kolei może mieć wpływ na wyniki z jej działalności.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest zabezpieczenie kapitału i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały jej wartość dla akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa podejmuje decyzje na temat polityki dźwigni finansowej, spłaty kredytów i pożyczek, inwestycji i deinvestycji w aktywa, polityki dywidendowej oraz, jeśli wystąpi taka możliwość, emisji nowych akcji.

34. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2009 roku oraz w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2008 roku nie wprowadzono żadnych zmian do zasad, polityk i procesów.

Globe Trade Centre S.A.
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach PLN)

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek długoterminowego zadłużenia netto do sumy aktywów. Zgodnie z polityką Grupy, wskaźnik dźwigni powinien znajdować się pomiędzy 40% i 60%.

	31 grudnia 2009	31 grudnia 2008
Zobowiązania długoterminowe	5.834.687	4.843.272
Aktywa razem	10.774.079	10.674.685
Wskaźnik zadłużenia	54%	45%

35. Zmiana prezentacji

Spółka zmieniła prezentację sprawozdania z przepływów pieniężnych za lata ubiegłe. Nowa prezentacja jest zgodna z wymogami MSSF.

Zgodnie z nową prezentacją odsetki zapłacone oraz odsetki otrzymane, które prezentowane były wcześniej w przepływach z działalności operacyjnej zostały przeniesione do przepływów z działalności finansowej oraz przepływów z działalności inwestycyjnej. Ponadto, różnice kursowe wcześniej prezentowane w przepływach z działalności operacyjnej zostały przeniesione do pozycji „Efekt różnic kursowych”.

Prezentacja sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2008 roku została zmieniona następująco:

	Po zmianie	Zaraportowano	Różnica
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	(344.462)	(428.700)	84.237
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(1.466.808)	(1.508.487)	41.677
Środki pieniężne z działalności finansowej	1.290.146	1.416.061	(125.915)
W tym efekt różnic kursowych	33.569	-	33.569
Razem	(521.124)	(521.124)	-

W bieżącym okresie Grupa zmieniła prezentację rozliczeń międzyokresowych biernych. W poprzednich latach rozliczenia (wraz z odsetkami od obligacji) prezentowane były jako oddzielna pozycja w zobowiązaniach krótkoterminowych. Zgodnie z nową prezentacją rozliczenia międzyokresowe bierne prezentowane są w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” w zobowiązaniach krótkoterminowych.

36. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 25 lutego 2010 roku.