

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.  
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2011 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa, 10 listopada 2011 r.

**RAPORT Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY**  
**ZA OKRES TRZECH MIESIECY ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2011 R.**

## Spis treści

|          |                                                                                                                                                                                                                  |    |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Pkt 1.   | Wprowadzenie .....                                                                                                                                                                                               | 4  |
| Pkt 2.   | Wybrane dane finansowe .....                                                                                                                                                                                     | 4  |
| Pkt 3.   | Prezentacja Grupy .....                                                                                                                                                                                          | 6  |
| Pkt 3.1. | Struktura organizacyjna Grupy .....                                                                                                                                                                              | 6  |
| Pkt 3.2. | Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą .....                                                                                                                                                       | 6  |
| Pkt 4.   | Główne wydarzenia .....                                                                                                                                                                                          | 6  |
| Pkt 5.   | Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych .....                                                                                                                                                             | 6  |
| Pkt 5.1. | Źródła przychodów z działalności operacyjnej .....                                                                                                                                                               | 6  |
| Pkt 5.2. | Źródła kosztów operacyjnych .....                                                                                                                                                                                | 7  |
| Pkt 5.3. | Źródła kosztów sprzedaży .....                                                                                                                                                                                   | 7  |
| Pkt 5.4. | Źródła kosztów administracyjnych .....                                                                                                                                                                           | 7  |
| Pkt 5.5. | Źródła przychodów i kosztów finansowych .....                                                                                                                                                                    | 8  |
| Pkt 5.6. | Główne wydarzenia, które miały wpływ na działalność i wyniki Grupy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. ....                                                                            | 8  |
| Pkt 5.7. | Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami .....                                                                                                                    | 9  |
| Pkt 5.8. | Przegląd sytuacji finansowej .....                                                                                                                                                                               | 9  |
| Pkt 5.9. | Przyszła płynność i zasoby kapitałowe .....                                                                                                                                                                      | 14 |
| Pkt 6.   | Informacje na temat udzielonych gwarancji .....                                                                                                                                                                  | 15 |
| Pkt 7.   | Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalność Grupy w następnym kwartale .....                                                                                                                      | 15 |
| Pkt 8.   | Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym .....                                                                                                                | 15 |
| Pkt 9.   | Akcje i prawa do akcji GTC będące w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Globe trade Centre S.A. ....                                                                                                   | 15 |
| Pkt 10.  | Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe .....                                                                                                                       | 17 |
| Pkt 11.  | Postępowania przed sądem lub organem publicznym z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki ..... | 17 |

## **Pkt 1. Wprowadzenie**

Grupa Kapitałowa Globe Trade Centre S.A. („GTC”) jest jednym z czołowych deweloperów w Europie Środkowej, Wschodniej i Południowej. Została założona w 1994 r. w Warszawie. Obecnie aktywnie działa w Polsce, na Węgrzech, w Czechach, Rumunii, Serbii, Chorwacji, Słowacji, Bułgarii, Rosji i na Ukrainie. Grupa buduje i zarządza gotowymi inwestycjami w trzech kluczowych sektorach rynku nieruchomości: budynków biurowych i centrów handlowych na wynajem oraz lokali mieszkaniowych na sprzedaż.

GTC wybudowała około 1.000.000 mkw. powierzchni netto i obecnie jest właścicielem zrealizowanych nieruchomości handlowych o łącznej szacunkowej powierzchni netto 538.855 mkw. Ponadto posiada portfel nieruchomości inwestycyjnych na różnych etapach realizacji, który pozwoli na budowę ok. 1,7 mln mkw powierzchni komercyjnej i mieszkaniowej.

Łączna wartość aktywów Grupy wyniosła 10.775.559 zł, podczas gdy przychody wyniosły 172.162 zł w trzecim kwartale 2011 r.

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

W skonsolidowanym raporcie z działalności Grupy odwołania do Spółki dotyczą Globe Trade Centre S.A., a wszystkie odwołania do Grupy lub Grupy Kapitałowej stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym. Wyrażenia takie jak "Akcje" odnoszą się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. i są oznaczone kodem PLGTC0000037, "Sprawozdanie" odnosi się do skonsolidowanego kwartalnego raportu z działalności Grupy przygotowanego zgodnie z art. 87 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim; „CEE” dotyczy grupy krajów znajdujących się w regionie Europy Środkowo-Wschodniej; „SEE” odnosi się do grupy krajów znajdujących się w regionie Europy Południowo-Wschodniej; "EUR" lub "euro" odnosi się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami; „PLN”, „zł” lub „złoty” odnosi się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

## **Prezentacja informacji finansowych**

Jeśli nie wskazano inaczej, informacje finansowe przedstawione w Raporcie zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") dopuszczonymi do stosowania w Unii Europejskiej.

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

## **Pkt 2. Wybrane dane finansowe**

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okres trzech i dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 r. i 30 września 2010 r. Historyczne informacje finansowe powinny być analizowane razem z informacjami zawartymi w Pkt 5 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych" oraz ze śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 r. (łącznie z notami do tego sprawozdania). Poniższe dane pochodzą ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych w euro pochodzą ze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 r. sporządzonego w języku angielskim oraz przygotowanego w euro.

Czytelnicy nie powinni interpretować takich przeliczeń jako stwierdzenie, że dana kwota w złotych faktycznie odzwierciedla określoną kwotę w euro lub może zostać przeliczona na euro według wskazanego kursu lub według innego kursu.

| (w tys.)                                                                    | Za okres 3 miesięcy zakończony<br>30 września |             |                          |             | Za okres 9 miesięcy zakończony<br>30 września |             |             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------|-----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                                             | 2011                                          |             | 2010                     |             | 2011                                          |             | 2010        |             |
|                                                                             | PLN                                           | €           | PLN                      | €           | PLN                                           | €           | PLN         | €           |
| <b>Skonsolidowany rachunek wyników</b>                                      |                                               |             |                          |             |                                               |             |             |             |
| Przychody z działalności operacyjnej                                        | 172.162                                       | 41.614      | 147.151                  | 36.709      | 471.069                                       | 117.215     | 458.880     | 114.627     |
| Koszty z działalności operacyjnej                                           | (68.843)                                      | (16.666)    | (54.482)                 | (13.591)    | (182.078)                                     | (45.306)    | ((173.076)  | (43.234)    |
| Zysk brutto z działalności operacyjnej                                      | 103.319                                       | 24.948      | 92.669                   | 23.118      | 288.991                                       | 71.909      | 258.804     | 71.393      |
| Koszty sprzedaży                                                            | (6.975)                                       | (1.682)     | (5.935)                  | (1.481)     | (20.094)                                      | (5.000)     | (15.661)    | (3.912)     |
| Koszty administracyjne                                                      | (7.083)                                       | (1.547)     | (11.935)                 | (2.976)     | (59.692)                                      | (14.853)    | (46.089)    | (11.513)    |
| Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów netto | (618.212)                                     | (140.146)   | 8.504                    | 2.637       | (768.071)                                     | (177.737)   | 60.953      | 15.288      |
| Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych                                  | (2.941)                                       | (716)       | 5.195                    | 1.296       | (6.824)                                       | (1.698)     | 15.725      | 3.928       |
| Przychody (koszty) finansowe netto                                          | (123.505)                                     | (30.179)    | (68.066)                 | (16.980)    | (258.363)                                     | (64.288)    | (211.996)   | (52.956)    |
| Zysk w danym okresie                                                        | (711.178)                                     | (162.802)   | 18.873                   | 4.813       | (862.530)                                     | (200.810)   | 30.232      | 7.574       |
| Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)                   | (2,62)                                        | (0,60)      | 0,14                     | 0,04        | (3,09)                                        | (0,72)      | 0,30        | 0,08        |
| Srednia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)             | 219.372.990                                   | 219.372.990 | 219.372.990              | 219.372.990 | 219.372.990                                   | 219.372.990 | 219.372.990 | 219.372.990 |
| <b>Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych</b>                         |                                               |             |                          |             |                                               |             |             |             |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej netto              | -                                             | -           | -                        | -           | 167.642                                       | 41.262      | 171.169     | 42.755      |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej netto            | -                                             | -           | -                        | -           | (230.147)                                     | (57.058)    | (435.289)   | (108.734)   |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej                     | -                                             | -           | -                        | -           | (29.801)                                      | (7.415)     | 205.516     | 51.353      |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu                         | -                                             | -           | -                        | -           | 757.897                                       | 171.812     | 686.733     | 172.243     |
| <b>Skonsolidowany bilans</b>                                                |                                               |             |                          |             |                                               |             |             |             |
|                                                                             | Na dzień 30 września 2011                     |             | Na dzień 31 grudnia 2010 |             | Na dzień 30 września 2010                     |             |             |             |
|                                                                             | PLN                                           | €           | PLN                      | €           | PLN                                           | €           |             |             |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                  | 7.842.064                                     | 1.777.762   | 8.386.267                | 2.117.609   | 8.187.392                                     | 2.053.522   |             |             |
| Zapasy                                                                      | 652.359                                       | 147.887     | 799.216                  | 201.807     | 879.444                                       | 220.578     |             |             |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                          | 757.897                                       | 171.812     | 759.316                  | 191.732     | 686.733                                       | 172.243     |             |             |
| Aktywa łącznie                                                              | 10.775.559                                    | 2.442.773   | 10.805.393               | 2.728.428   | 10.919.826                                    | 2.738.858   |             |             |
| Zobowiązania długoterminowe                                                 | 5.137.671                                     | 1.164.688   | 5.888.747                | 1.486.945   | 6.095.839                                     | 1.528.929   |             |             |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                                | 1.828.852                                     | 414.592     | 747.015                  | 188.625     | 843.049                                       | 211.449     |             |             |
| Kapitał własny                                                              | 3.809.036                                     | 863.493     | 4.169.631                | 1.052.858   | 3.980.938                                     | 998.480     |             |             |
| Kapitał podstawowy                                                          | 21.937                                        | 4.741       | 21.937                   | 4.741       | 21.937                                        | 4.741       |             |             |

### **Pkt 3. Prezentacja Grupy**

#### **Pkt 3.1. Struktura organizacyjna Grupy**

Struktura Grupy Kapitałowej GTC na dzień 30 września 2011 r. jest przedstawiona w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2011 r. w Nocie 5 *Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz joint venture*.

#### **Pkt 3.2. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą**

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

### **Pkt 4. Główne wydarzenia**

W dniu 9 września 2011 r. Spółka podpisała z Erste Group Bank AG umowę w celu refinansowania obecnego kredytu budynku biurowego Avenue 19a (Belgrad). Zgodnie z umową kredytową, Erste sfinansuje 30 mln EUR. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego kredytobiorca jest w trakcie spełniania wstępnych warunków wymaganych na mocy umowy kredytowej.

W dniu 22 września 2011 r. Spółka podpisała z Erste Group Bank AG umowę w celu refinansowania istniejącego kredytu Citi Gate. Zgodnie z umową kredytową, Erste sfinansuje 100 mln EUR. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego kredytobiorca jest w trakcie spełniania wstępnych warunków wymaganych na mocy umowy kredytowej.

GTC podpisała ramowe warunki transakcji z Grupą Allianz, dotyczące sprzedaży Platinum Business Park w Warszawie. Ostateczne zawarcie transakcji uzależnione jest od pomyślnego zakończenia procesu due dilligence oraz od uzyskania zgody statutowych organów GTC i kupującego.

Platinum Business Park składa się z czterech ukończonych budynków biurowych o łącznej powierzchni najmu 44.000 mkw., piątego budynku biurowego w budowie (11.000 mkw.) oraz działki z pozwoleniem na budowę budynku o powierzchni najmu 13.800 mkw.

Potencjalna sprzedaż piątego i szóstego budynku jest uzależniona od osiągniętego stopnia wynajmu i zaawansowania prac budowlanych. Ostateczna cena sprzedaży budynków biurowych będzie ustalona w oparciu o stopę kapitalizacji wynoszącą 6,7% liczoną od zysku operacyjnego netto każdego z budynków. GTC oczekuje, że sprzedaż czterech ukończonych obecnie budynków za 134 mln euro, po zatwierdzeniu transakcji wygeneruje około 40 mln euro wolnej gotówki. Sprzedaż piątego i szóstego budynku, przyniesie dodatkowo dla każdego z budynków około 20-26 mln euro wolnych środków w 2012/13 r.

### **Pkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych**

#### **Pkt 5.1. Źródła przychodów z działalności operacyjnej**

Przychody z działalności operacyjnej składają się z:

##### *Przychodów z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych*

Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych składają się z miesięcznych płatności czynszu wnoszonych przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy za powierzchnie biurowe lub powierzchnie handlowe, które są wynajmowane najemcom. Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych są ujmowane jako przychody w okresie najmu. Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych stanowiły odpowiednio 60% i 64% przychodów operacyjnych Grupy w okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2011 r. w porównaniu do odpowiednio 66% i 63% w analogicznych okresach 2010 r.

##### *Przychodów z tytułu usług*

Przychody z tytułu usług obejmują przychody z opłat wnoszonych przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy na pokrycie kosztów usług świadczonych przez Grupę w odniesieniu do przedmiotu najmu. Przychody z tytułu usług stanowiły

odpowiednio 16% i 19% przychodów Grupy z działalności w okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2011 r. w porównaniu do odpowiednio 18% i 17% w analogicznych okresach 2010 r.

#### *Przychodów ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych*

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych obejmują sprzedaż domów i mieszkań. Przychód ze sprzedaży domów i mieszkań rozpoznany jest w momencie gdy domy lub mieszkania zostały w znacznym stopniu wybudowane, zaakceptowane przez klientów i wpłacili oni znaczną część kwoty wynikającej z umowy sprzedaży. Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań stanowiły 24% i 17% przychodów Grupy z działalności w okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2011 r. w porównaniu do odpowiednio 16% i 20% w analogicznych okresach 2010 r.

### **Pkt 5.2. Źródła kosztów operacyjnych**

Koszty operacyjne obejmują:

#### *Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług*

Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług obejmują wszystkie koszty, które są ponoszone w związku ze świadczonymi usługami zarządzania dla poszczególnych najemców w ramach posiadanych przez Grupę nieruchomości. Koszt ten jest pokryty przychodem z usług. Koszty z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług wyniosły 59% i 50% kosztów operacyjnych Grupy w okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2011 r. w porównaniu do odpowiednio 49% i 57% w analogicznych okresach 2010 r.

#### *Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych*

Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych składa się z kosztów, które są związane z budową nieruchomości mieszkaniowych na sprzedaż. Koszty związane z budową nieruchomości mieszkaniowych poniesione w okresie budowy, są kapitalizowane w zapasach. Po rozpoznaniu przychodu, koszty poniesione na budowę sprzedanych jednostek zostają rozpoznane w rachunku zysków i strat. Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych stanowił odpowiednio 51% i 43% kosztów operacyjnych Grupy w okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2011 r. w porównaniu do odpowiednio 41% i 50% w analogicznych okresach 2010 r.

### **Pkt 5.3. Źródła kosztów sprzedaży**

Koszty sprzedaży obejmują:

- (i) prowizje brokerskie i podobne opłaty poniesione w celu zawarcia umowy najmu lub sprzedaży powierzchni;
- (ii) koszty marketingu i reklamy, oraz
- (iii) wynagrodzenia i wydatki z nimi związane w stosunku do pracowników bezpośrednio związanych z najmem lub sprzedażą.

### **Pkt 5.4. Źródła kosztów administracyjnych**

Koszty administracyjne obejmują:

- (i) wynagrodzenia, koszty zarządzania i inne wydatki, które obejmują pensje dla pracowników, którzy nie są bezpośrednio zaangażowani w działalność związaną z najmem lub sprzedażą;
- (ii) rezerwy założone na poczet realizacji programu motywacyjnego ustanowionego na rzecz kluczowych pracowników;
- (iii) koszty związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych;
- (iv) koszty audytu, doradztwa prawnego i inne;
- (v) koszty biurowe;

(vi) koszty amortyzacji obejmujące amortyzację nieruchomości, zakładów i sprzętu Grupy;

(vii) ) zysk/strata z różnic kursowych oraz

(viii) pozostałe koszty.

#### **Pkt 5.5. Źródła przychodów i kosztów finansowych**

Przychody finansowe obejmują odsetki od kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i odsetki od lokat bankowych.

Koszty finansowe obejmują odsetki od kredytów i odroczone koszty związane z zaciągnięciem kredytów. Koszty finansowania są ujmowane w okresie w którym zostały poniesione z wyjątkiem tych, które są bezpośrednio powiązane z budową. W takim przypadku, koszty finansowania są kapitalizowane jako część kosztu danego składnika aktywów. Koszty finansowania obejmują odsetki i różnice kursowe.

Ponadto, przychody finansowe lub koszty obejmują rozliczenia aktywów finansowych i zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie są ujmowane w rachunkowości zabezpieczeń.

#### **Pkt 5.6. Główne wydarzenia, które miały wpływ na działalność i wyniki Grupy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r.**

##### **1. Otoczenie makroekonomiczne**

Nowy etap kryzysu w strefie Euro który ujawnił się w sierpniu niekorzystnie wpłynął na rynek nieruchomości i kredytowy w regionie, zwłaszcza w Europie Połudnowo-Wschodniej. Kontynuacja europejskiego kryzysu zadłużenia oraz jej wpływ na rynki finansowe, w szczególności na Bałkanach, znajdują wyraz w pogarszającej się sytuacji makroekonomicznej w niektórych krajach naszej działalności, zwłaszcza w Rumuni, Bułgarii, na Węgrzech oraz w Chorwacji.

Na skutek trwających nadal niekorzystnych warunków makroekonomicznych, Spółka rozpoznała starty z aktualizacji wyceny nieruchomości oraz odpisów dotyczących nieruchomości mieszkaniowych w trzecim kwartale 2011 r. Negatywna rewaluacja była głównie efektem niekorzystnej sytuacji na rynku rumuńskim, bułgarskim, chorwackim oraz węgierskim. Zmiany wyceny przeprowadzone przez Zarząd GTC w konsultacji z zewnętrznymi rzeczoznawcami, są efektem niższego wskaźnika oczekiwanego dochodu czynszowego (ERV), jak również przesunięć w realizacji wybranych inwestycji. W niektórych przypadkach, niższa wycena odzwierciedla krótkoterminowe obniżki czynszu dla najemców, udzielone w celu poprawienia lub utrzymania stopnia wynajętej powierzchni komercyjnej.

##### **2. Sprzedaż Galerii Mokotów**

W dniu 1 sierpnia 2011 r. GTC oraz Central Europe B.V. podpisały umowę sprzedaży 188.964 udziałów spółki Rodamco CH1 Sp. z o.o. będącej właścicielem Centrum Handlowego Galeria Mokotów w Warszawie. Cena sprzedaży wspomnianych wyżej udziałów wynosi 138.351 euro i jest ustalona w oparciu o bilans Rodamco CH1 Sp. z o.o. sporządzony na dzień 31.03.2011 r. i w oparciu o uzgodnioną wartość Galerii Mokotów w wysokości 475.000 euro. Cena sprzedaży udziałów została uaktualniona w oparciu o bilans Rodamco CH1 Sp. z o.o. sporządzony na dzień 31 lipca 2011 r.

W rezultacie wyniki Rodamco CH1 Sp. z o.o. były wykazywane w sprawozdaniu finansowym Grupy GTC tylko przez jeden miesiąc (lipiec).

##### **3. Sprzedaż Platinum Business Park**

GTC podpisała ramowe warunki transakcji z Grupą Allianz, dotyczące sprzedaży Platinum Business Park w Warszawie. Ostateczne zawarcie transakcji uzależnione jest od pomyślnego zakończenia procesu due diligence oraz od uzyskania zgody statutowych organów GTC i kupującego.

Platinum Business Park składa się z czterech ukończonych budynków biurowych o łącznej powierzchni najmu 44.000 mkw., piątego budynku biurowego w budowie (11.000 mkw.) oraz działki z pozwoleniem na budowę budynku o powierzchni najmu 13.800 mkw.

Potencjalna sprzedaż piątego i szóstego budynku jest uzależniona od osiągniętego stopnia wynajmu i zaawansowania prac budowlanych. Ostateczna cena sprzedaży budynków biurowych będzie ustalona w oparciu o stopę kapitalizacji wynoszącą 6,7% liczoną od zysku operacyjnego netto każdego z budynków. GTC oczekuje, że sprzedaż czterech ukończonych obecnie budynków za 134 mln euro, po zatwierdzeniu transakcji wygeneruje około 40 mln euro wolnej gotówki. Sprzedaż piątego i szóstego budynku, przyniesie dodatkowo dla każdego z budynków około 20-26 mln euro wolnych środków w 2012/13 r.

Na dzień 30 września 2011 r. budynki biurowe Platinum Business Park, które były dotąd rozpoznane jako nieruchomości inwestycyjne, są prezentowane jako "Aktywa przeznaczone do sprzedaży", a pożyczki i zabezpieczenia z nimi związane są prezentowane w zobowiązaniach krótkoterminowych. Kwota 6.0 mln euro stanowiące zabezpieczenie odnoszące się do "Aktywa przeznaczonego do sprzedaży" zostało rozpoznane jako koszty okresu.

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

Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2011 r. ani w stosunku do żadnych krótszych okresów 2011 r.

#### **Pkt 5.8. Przegląd sytuacji finansowej**

##### ***Porównanie sytuacji finansowej na dzień 30 września 2011 r. i 31 grudnia 2010 r.***

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 544.303 zł do 7.842.064 zł na dzień 30 września 2011 r. z 8.386.367 zł na dzień 31 grudnia 2010 r. Zmiana ta wynika głównie z reklasyfikacji Platinum Business Park z nieruchomości inwestycyjnych do pozycji aktywa przeznaczone na sprzedaż (591.542 zł), w wyniku zawarcia Ramowych Warunków Transakcji z Allianz Real Estate Germany GmbH. oraz z rozpoznania straty z aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych Grupy oraz utraty wartości aktywów w okresie dziewięciu miesięcy w wysokości 587.213 zł, co zostało częściowo skompensowane wzrostem wartości nieruchomości w zł w wyniku osłabienia złotego wobec euro.

Wartość zapasów spadła o 146.857 zł do 652.359 zł na dzień 30 września 2011 r. z 799.216 zł na dzień 31 grudnia 2010 r. w wyniku rozpoznania straty z aktualizacji wartości godziwej projektów mieszkaniowych w wysokości 180.858 zł oraz z rozpoznania kosztów związanych ze sprzedażą zapasów w wysokości 84.946 zł. Spadek ten został częściowo zrównoważony zrealizowanymi projektami mieszkaniowymi w wysokości 35.378 zł.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 1.419 zł do 757.897 zł na dzień 30 września 2011 r. z 759.316 zł na dzień 31 grudnia 2010 r. w wyniku inwestycji zrealizowanych w pierwszych dziewięciu miesiącach 2011 r. w kwocie 757.897 zł, co zostało zrównoważone wpływami ze sprzedaży Galerii Mokotów.

Wartość instrumentów pochodnych (krótko i długoterminowych) wzrosła o 148.932 zł do 423.361 zł na dzień 30 września 2011 r. z 274.429 zł w dniu 31 grudnia 2010 r. w wyniku przeszacowania wartości instrumentów zabezpieczających, zawartych na dzień 30 września 2011 r.

Wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych zobowiązań wzrosła o 68.008 zł do 292.188 zł na dzień 30 września 2011 r. z 224.180 zł na dzień 31 grudnia 2010 r. w wyniku prac budowlanych realizowanych na mocy obowiązujących umów, które zostały zrealizowane w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r., ale nie zostały opłacone w tym okresie.

Wartość zobowiązań długoterminowych spadła o 751.076 zł do 5.137.671 zł na dzień 30 września 2011 r. z 5.888.747 zł na dzień 31 grudnia 2010 r. w wyniku spłaty pożyczki wynikającej ze sprzedaży Galerii Mokotów oraz przeklasyfikowania pewnych zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako że niektóre nieruchomości chwilowo nie spełniały wymogów wynikających z umów kredytowych w następstwie wydłużonego procesu stabilizacji przychodów. Zarząd zapobiegawczo podjął te kwestie i obecnie prowadzi rozmowy z bankami prowadzące do przenegocjowania warunków umów i zmiany harmonogramu spłat kredytów jeśli będzie to konieczne.

Wartość zobowiązań krótkoterminowych wzrosła o 1.081.837 zł do 1.828.852 zł na dzień 30 września 2011 r. z 747.015 zł na dzień 31 grudnia 2010 r. w wyniku spłaty pożyczki wynikającej ze sprzedaży Galerii Mokotów oraz przeklasyfikowania pewnych zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, jako że niektóre nieruchomości chwilowo nie spełniały wymogów wynikających z umów kredytowych w następstwie wydłużonego procesu stabilizacji przychodów. Zarząd

zapobiegawczo podjął te kwestie i obecnie prowadzi rozmowy z bankami prowadzące do przenegocjowania warunków umów i zmiany harmonogramu spłat kredytów jeśli będzie to konieczne

Kapitał własny spadł o 360.595 zł do 3.809.036 zł na dzień 30 września 2011 r. z 4.169.631 zł na dzień 31 grudnia 2010 r., głównie w wyniku spadku skumulowanego zysku oraz spadku wynikającego ze spadku wartości transakcji zabezpieczających.

#### **Porównanie wyników finansowych za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2011 z wynikami w analogicznym okresie 2010 r.**

##### ***Przychody z działalności operacyjnej***

Przychody z działalności operacyjnej zwiększyły się o 17% do 172.162 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 147.151 zł w analogicznym okresie 2010 r.

Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wzrosły o 6% do 103.794 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 97.727 zł w analogicznym okresie 2010 r., co wynikało z czynszów generowanych przez nieruchomości ukończone po 30 września 2010 r., włączając Galerię Stara Zagora w Bułgarii i Avenue Mall Osijek w Chorwacji, pomimo nie rozpoznania przychodów w sierpniu i wrześniu z Galerii Mokotów na skutek jej sprzedaży. Niektóre z budynków nie są jeszcze w pełni wynajęte lub są w okresie wakacji czynszowych na dzień 30 września 2011 r. dlatego posiadają potencjał do generowania wyższych przychodów w przyszłości wraz ze wzrostem odsetka powierzchni wynajętej.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych wzrosły o 74% do 40.630 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. w porównaniu do 23.365 zł w analogicznym okresie 2010 r. w związku ze sprzedażą domów mieszkalnych w Warszawie.

Przychody z tytułu usług wzrosły o 6% do 27.738 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 26.059 zł w analogicznym okresie 2010 r. w wyniku rozpoznania przychodów z tytułu usług w budynkach ukończonych po 30 września 2010 r.

##### ***Koszty operacyjne***

Koszty operacyjne z tytułu świadczonych usług wzrosły do kwoty 68.843 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 54.482 zł w analogicznym okresie 2010 r. w wyniku rozpoznania kosztów z tytułu usług w budynkach ukończonych po 30 września 2010 r.

Koszty operacyjne z tytułu sprzedaży nieruchomości mieszkalnych wzrosły o 59% do 35.403 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 22.206 zł w analogicznym okresie 2010 r. w wyniku rozpoznania kosztów sprzedanych domów mieszkalnych w Polsce.

##### ***Zysk brutto z działalności operacyjnej***

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 11% do 103.319 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 92.669 zł w analogicznym okresie 2010 r.

Zysk brutto z tytułu wynajmu zmniejszył się nieznacznie do 98.092 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 91.510 zł w analogicznym okresie 2010 r. Marża brutto na działalności operacyjnej z tytułu wynajmu wyniosła 75%.

Zysk brutto z tytułu sprzedaży nieruchomości mieszkalnych zwiększył się do 5.227 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 1.159 zł w analogicznym okresie 2010 r. Marża brutto na działalności operacyjnej z tytułu wynajmu wyniosła 5%.

##### ***Koszty sprzedaży***

Koszty sprzedaży wzrosły o 18% do 6.975 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 5.935 zł w analogicznym okresie 2010 r., głównie w wyniku rozpoznania kosztów związanych z otwarciem Galleria Arad.

### ***Koszty administracyjne***

Koszty administracyjne spadły do 7.083 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 11.935 zł w analogicznym okresie 2010 r., głównie w wyniku spadku wartości wyceny akcji fantomowych.

### ***Strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych netto***

Strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy i utrata wartości projektów mieszkaniowych, wyniosła 618.212 w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. w porównaniu do zysku z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w wysokości 8.504 zł w analogicznym okresie 2010 r. Rozpoznanie straty z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych netto nastąpiło na skutek kryzysu europejskiego, który skutkował spadkiem wartości pewnych projektów komercyjnych i mieszkaniowych w Rumuni, Bułgarii, Chorwacji oraz Bułgarii. Strata ta jest są efektem niższego wskaźnika oczekiwanego dochodu czynszowego (ERV), jak również przesunięć w realizacji wybranych inwestycji. W niektórych przypadkach, niższa wycena odzwierciedla krótkoterminowe obniżki czynszu dla najemców, udzielone w celu poprawienia lub utrzymania stopnia wynajętej powierzchni komercyjnej.

### ***Przychody finansowe***

Przychody z tytułu odsetek wzrosły do 5.353 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 5.242 zł w analogicznym okresie 2010 r.

### ***Koszty finansowe***

W okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. koszty finansowe wzrosły do 108.485 zł w porównaniu do 79.043 zł w analogicznym okresie 2010 r., głównie w wyniku rozpoznania przez Grupę w 2010 r. jednorazowej starty na instrumentach zabezpieczających związanych z zamknięciem pozycji w wyniku sprzedaży Platinum Business Park w wysokości 1.454zł.

Średnia efektywna stopa procentowa (z uwzględnieniem transakcji zabezpieczających) od kredytów i pożyczek Grupy w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. wyniosła 5,5%.

### ***Udział w stracie jednostek stowarzyszonych***

Udział w stracie jednostek stowarzyszonych wyniósł 2.941 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. w porównaniu do zysku w wysokości 5.195 zł w analogicznym okresie 2010 r.

### ***Podatek dochodowy***

Podatek wyniósł 48.960 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r., głównie w wyniku mocnego kursu euro, który spowodował wzrost wartości nieruchomości wyrażony w polskich złotych.

### ***Strata netto***

Strata netto wyniosła 711.178 zł w okresie trzech miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. w porównaniu do 18.873 zł zysku w analogicznym okresie 2010 r., głównie w wyniku spadku wartości nieruchomości inwestycyjnych znajdujących się w portfelu inwestycyjnym Grupy.

**Porównanie wyników finansowych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 z wynikami w analogicznym okresie 2010 r.**

### ***Przychody z działalności operacyjnej***

Przychody z działalności operacyjnej zwiększyły się o 17% do 471.069 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 458.880 zł w analogicznym okresie 2010 r.

Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wzrosły o 5% do 302.221 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 288.886 zł w analogicznym okresie 2010 r., co wynikało z czynszów generowanych przez nieruchomości ukończone po 30 września 2010 r., włączając Galerię Stara Zagora w Bułgarii i Avenue Mall Osijek w Chorwacji, pomimo nie rozpoznania przychodów w sierpniu i wrześniu z Galerii Mokotów, na skutek jej sprzedaży. Niektóre z budynków nie są jeszcze w pełni wynajęte lub są w okresie wakacji czynszowych na dzień 30 września 2011 r. dlatego posiadają potencjał do generowania wyższych zysków w przyszłości wraz ze wzrostem odsetka powierzchni wynajętej.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych spadły o 9% do 81.792 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. w porównaniu do 90.029 zł w analogicznym okresie 2010 r. w związku ze spowolnieniem sprzedaży lokali mieszkalnych w połączeniu ze wzrostem rabatów na te nieruchomości, co zostało częściowo zrównoważone sprzedażą domów mieszkalnych w Warszawie

Przychody z tytułu usług wzrosły o 9% do 87.056 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 79.965 zł w analogicznym okresie 2010 r. z wyniku rozpoznania przychodów z tytułu usług w budynkach ukończonych po 30 września 2010 r.

### ***Koszty operacyjne***

Koszty operacyjne z tytułu świadczonych usług wzrosły o 5% do kwoty 182.078 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 173.076 zł w analogicznym okresie 2010 r. w wyniku rozpoznania kosztów z tytułu usług w budynkach ukończonych po 30 września 2010 r.

Koszty operacyjne z tytułu sprzedaży nieruchomości mieszkalnych spadły o 11% do 77.391 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 86.806 zł w analogicznym okresie 2010 r. w wyniku niższej sprzedaży domów i mieszkań.

### ***Zysk brutto z działalności operacyjnej***

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł do 288.991 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 285.804 zł w analogicznym okresie 2010 r.

Zysk brutto z tytułu sprzedaży nieruchomości mieszkalnych zmniejszył się nieznacznie do 4.401 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 3.223 zł w analogicznym okresie 2010 r. Marża brutto na działalności operacyjnej z tytułu wynajmu wyniosła 13%.

Zysk brutto z tytułu wynajmu zmniejszył się nieznacznie do 284.590 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 282.581 zł w analogicznym okresie 2010 r. Marża brutto na działalności operacyjnej z tytułu wynajmu wyniosła 73%.

### ***Koszty sprzedaży***

Koszty sprzedaży wzrosły o 28% do 20.094 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 15.661 zł w analogicznym okresie 2010 r., głównie w wyniku rozpoznania kosztów związanych z otwarciem Avenue Mall Osijek oraz Galleria Arad

### ***Koszty administracyjne***

Koszty administracyjne wzrosły o 30% do 59.692 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 46.089 zł w analogicznym okresie 2010 r., głównie w wyniku rozpoznania kosztów związanych ze sprzedażą Galerii Mokotów.

### ***Strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych netto***

Strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy i utrata wartości aktywów netto, wyniosła 768.071 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. w porównaniu do zysku z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 60.953 zł w analogicznym okresie 2010 r. Strata ta jest efektem niższego wskaźnika

oczekiwanego dochodu czynszowego (ERV), jak również przesunąć w realizacji wybranych inwestycji. W niektórych przypadkach, niższa wycena odzwierciedla krótkoterminowe obniżki czynszu dla najemców, udzielone w celu poprawienia lub utrzymania stopnia wynajętej powierzchni komercyjnej.

### ***Przychody finansowe***

Przychody z tytułu odsetek spadły o 6% do 13.644 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 14.508 zł w analogicznym okresie 2010 r.

### ***Koszty finansowe***

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. koszty finansowe wzrosły do 244.458 zł w porównaniu do 216.816 zł w analogicznym okresie 2010 r., głównie w wyniku rozpoznaniu przez Grupę w 2010 r. start na instrumentach zabezpieczających związanych z zamknięciem pozycji w wyniku sprzedaży Galerii Mokotów oraz Platinum Bussines Park w wysokości 32.568 zł.

Średnia efektywna stopa procentowa (z uwzględnieniem transakcji zabezpieczających) od kredytów i pożyczek Grupy w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. wyniosła 5,5%.

### ***Udział w stracie jednostek stowarzyszonych***

Udział w stracie jednostek stowarzyszonych wyniósł 6.824 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. w porównaniu do zysku w wysokości 15.725 zł w analogicznym okresie 2010 r.

### ***Podatek dochodowy***

Podatek wyniósł 26.923 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. głównie w wyniku mocnego kursu euro, który spowodował wzrost wartości nieruchomości wyrażony w polskich złotych, co zostało częściowo zrównoważone przychodem z tytułu podatku dochodowego w wyniku sprzedaży Galerii Mokotów.

### ***Strata netto***

Strata netto wyniosła 862.530 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. w porównaniu do 30.232 zł zysku w analogicznym okresie 2010 r., głównie w wyniku spadku wartości nieruchomości inwestycyjnych znajdujących się w portfelu inwestycyjnym Grupy częściowo zrównoważone przez przychód z tytułu podatku dochodowego.

### ***Pozostałe informacje***

#### ***Wydatki inwestycyjne***

Wydatki inwestycyjne wyniosły 610.711 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. w porównaniu do 446.800 zł w analogicznym okresie 2010 r.

#### ***Zatrudnienie***

Średnia liczba pracowników wyniosła 163 osoby na dzień 30 września 2011 r. w porównaniu do 163 na dzień 31 grudnia 2010 r.

### **Płynność i rezerwy kapitałowe**

Poniższa tabela przedstawia wybrane pozycje z rachunku przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 r. i 30 września 2010 r. dostosowane do potrzeb analizy zawartej w tym raporcie.

|                                                          | <b>Za dziewięciu miesięcy zakończone</b> |                            |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|
|                                                          | <b>30 września 2011 r.</b>               | <b>30 września 2010 r.</b> |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | 158.561                                  | 186.635                    |
| Inwestycje w nieruchomości i pokrewne                    | (610.711)                                | (450.755)                  |
| Przepływy środków pieniężnych ze sprzedaży inwestycji    | 389.465                                  | -                          |
| Wpływy z działalności finansowej, netto                  | 61.266                                   | 188.174                    |
| Zmiana netto                                             | (1.419)                                  | (75.946)                   |
| Środki pieniężne na początek okresu                      | 759.316                                  | 762.679                    |
| Środki pieniężne na koniec okresu                        | 757.897                                  | 686.733                    |

#### *Środki pieniężne z działalności operacyjnej*

Środki pieniężne z działalności operacyjnej wyniosły 158.561 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. w porównaniu do 186.635 zł w analogicznym okresie 2010 r., w wyniku sprzedaży budynków biurowych Topaz i Nefryt w listopadzie 2010 r., Galerii Mokotów w sierpniu 2011 r. oraz strat na działalności operacyjnej ostatnio otwartych centrów handlowych, które nadal pozostają w okresie wakacji czynszowych lub nie generują pełnych przychodów.

#### *Inwestycje w nieruchomości i pokrewne*

Inwestycje w nieruchomości i pokrewne wyniosły 610.711 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. w porównaniu do kwoty 450.755 zł w analogicznym okresie 2010 r. Inwestycje przeznaczono głównie na rozbudowę Galerii Arad, Platinum Business Park, Galerii Burgas oraz budynku Corius (Okęcie Business Park), jak również zakup ziemi w Polsce i Rumuni.

#### *Przepływy środków pieniężnych ze sprzedaży inwestycji*

Przepływy środków pieniężnych wykorzystywanych w sprzedaży inwestycji wyniosły 389.465 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. głównie w wyniku sprzedaży Galerii Mokotów.

#### *Wpływy z działalności finansowej, netto*

Wpływy z działalności finansowej netto wzrosły do wartości w kwocie 61.266 zł w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 r. z 188.174 zł w analogicznym okresie 2010 r., na które głównie składały się wpływy z długoterminowych pożyczek netto w wysokości 130.057 zł oraz zapłacone odsetki w kwocie 181.591 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 września 2011 r. wyniosły 757.897 zł w porównaniu do 759.316 zł na dzień 31 grudnia 2010 r. Grupa przechowuje środki pieniężne w formie lokat bankowych, głównie w euro, w międzynarodowych bankach.

### **Pkt 5.9. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe**

Grupa przewiduje, że jej podstawowe przyszłe potrzeby pieniężne będą wynikać z: (i) budowy inwestycyjnych nieruchomości biurowych, (ii) budowy inwestycyjnych nieruchomości handlowych, (iii) budowy nieruchomości mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż, (iv) obsługi zadłużenia oraz (v) zakupu działek dla celów budowy nieruchomości biurowych i handlowych. Grupa jest zdania, że jej saldo środków pieniężnych i środki pieniężne generowane z wynajmu jej nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań i domów, a także środki pieniężne dostępne w ramach jej obecnych i przyszłych kredytów będą głównymi źródłami finansowania tych potrzeb. Ponadto Grupa może wygenerować środki pieniężne z potencjalnej sprzedaży swoich nieruchomości inwestycyjnych lub pozyskać fundusze na rynku kapitałowym.

Zobowiązania długoterminowe wyniosły 5.137.671 zł na dzień 30 września 2011 r. w porównaniu do 5.888.747 zł na dzień 31 grudnia 2010 r.

Łączne zadłużenie Grupy z tytułu długoterminowych i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 września 2011 r. wyniosło 5.692.973 zł. Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane w EUR, za wyjątkiem obligacji korporacyjnych, które są denominowane w PLN, ale przeliczone na EUR poprzez transakcje swap. Każda pożyczka, z wyjątkiem obligacji, jest przypisana określonej spółce zależnej, która jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Wskaźnik zadłużenia do wartości aktywów Grupy wyniósł 59% w porównaniu do 57% w analogicznym okresie 2010 r. Strategia Grupy polega na utrzymaniu tego wskaźnika na poziomie 40-60%.

#### **Pkt 6. Informacje na temat udzielonych gwarancji**

W okresie dziewięciu miesięcy Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji, których wartość przewyższałaby 10% jej kapitału.

#### **Pkt 7. Zewnętrzne i wewnętrzne czynniki wpływające na działalność Grupy w następnym kwartale**

Oprócz ryzyka opisanego w czynnikach ryzyka zawartych w raporcie rocznym w nocy 10, istnieje szereg czynników, które mogą wpłynąć na działalność Grupy w czwartym kwartale 2011 r., a w szczególności:

1. sytuacja gospodarcza w krajach, w których działa Grupa;
2. kondycja generującego przychody rynku nieruchomości komercyjnych w krajach, w których działa Grupa;
3. kondycja najemców Grupy;
4. potencjalna sprzedaż Platinum Business Park;
5. otwarcie Galerii Arad, centrum handlowego w miejscowości Arad w Rumuni;
6. dostępność finansowania dla projektów budowlanych Grupy; oraz
7. zmiany stóp procentowych.

#### **Pkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym**

Tabela poniżej przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających znaczący udział w kapitale zakładowym na dzień 30 września 2011 r. Tabela została sporządzona na podstawie oficjalnych informacji opublikowanych przez fundusze emerytalne na dzień 31 grudnia 2010 r. oraz na podstawie informacji uzyskanych od GTC Real Estate Holding B.V.

| Akcjonariusz                              | Liczba posiadanych akcji | % kapitału zakładowego | Liczba głosów | % głosów |
|-------------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------|----------|
| GTC Real Estate Holding B.V. <sup>1</sup> | 60.882.815               | 27,75%                 | 60.882.815    | 27,75%   |
| ING OFE                                   | 23.024.612               | 10,50%                 | 23.024.612    | 10,50%   |
| AVIVA OFE                                 | 15.861.600               | 7,23%                  | 15.861.600    | 7,23%    |

#### **Pkt 9. Akcje i prawa do akcji GTC będące w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Globe trade Centre S.A.**

##### **Akcje posiadane przez członków Zarządu**

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu Spółki na dzień 10 listopada 2011 r., będący dniem publikacji niniejszego raportu kwartalnego oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (sprawozdania śródrocznego za okres trzech i sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 r.) w dniu 22 sierpnia 2011 r. Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków naszego Zarządu na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

<sup>1</sup> GTC Real Estate Holding B.V. jako podmiot w 100% zależny od spółki Kardan N.V.

| <b>Członek Zarządu</b> | <b>Saldo na dzień 10 listopada 2011 r.</b> | <b>Zmiana od dnia 22 sierpnia 2011 r.</b> |
|------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Piotr Kroenke          | 205.418                                    | bez zmian                                 |
| Erez Boniel            | 70.000                                     | bez zmian                                 |
| Yovav Carmi            | 0                                          | bez zmian                                 |
| Hagai Harel            | 205.470                                    | bez zmian                                 |
| Mariusz Kozłowski      | 0                                          | bez zmian                                 |
| Jacek Wachowicz        | 0                                          | bez zmian                                 |
| Witold Zatoński        | 0                                          | bez zmian                                 |

#### **Akcje fantomowe posiadane przez członków Zarządu**

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 30 września 2011 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 30 czerwca 2011 r. Sposób rozliczenia akcji fantomowych przyznanych członkom Zarządu ustalonych przez Radę Nadzorczą.

| <b>Członek Zarządu</b> | <b>Saldo na dzień 30 września 2011 r.</b> | <b>Zmiana od dnia 30 czerwca 2011 r.</b> |
|------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| Piotr Kroenke          | 278.253                                   | wzrost o 26.751                          |
| Erez Boniel            | 278.253                                   | wzrost o 26.751                          |
| Yovav Carmi            | 75.006                                    | wzrost o 25.002                          |
| Hagai Harel            | 278.253                                   | wzrost o 26.751                          |
| Mariusz Kozłowski      | 80.253                                    | wzrost o 26.751                          |
| Jacek Wachowicz        | 9.378                                     | wzrost o 3.126                           |
| Witold Zatoński        | 56.250                                    | wzrost o 18.750                          |

#### **Akcje GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej**

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej Spółki na dzień 10 listopada 2011 r., będący dniem publikacji niniejszego raportu kwartalnego oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (sprawozdania śródrocznego za okres trzech i sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2011 r.) w dniu 22 sierpnia 2011 r. Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków naszej Rady Nadzorczej na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

| <b>Członek Rady Nadzorczej</b> | <b>Saldo na dzień 10 listopada 2011 r.</b> | <b>Zmiana od dnia 22 sierpnia 2011 r.</b> |
|--------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Eli Alroy                      | 226.240                                    | wzrost o 15.000                           |
| David Brush                    | 0                                          | bez zmian                                 |
| Mariusz Grendowicz             | 7.000                                      | bez zmian                                 |
| Yosef Grunfeld                 | 0                                          | bez zmian                                 |
| Artur Kucharski                | 0                                          | bez zmian                                 |
| Alain Ickovics                 | 0                                          | bez zmian                                 |
| Jan Slootweg                   | 0                                          | bez zmian                                 |

#### **Akcje fantomowe GTC posiadane przez członków Rady Nadzorczej**

Poniższa tabela przedstawia akcje fantomowe, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 30 września 2011 r., oraz zmiany w ich posiadaniu od 30 czerwca 2011 r.

| <b>Członek Rady Nadzorczej</b> | <b>Saldo na dzień 30 września 2011 r.</b> | <b>Zmiana od dnia 30 czerwca 2011 r.</b> |
|--------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| Eli Alroy                      | 3.597.000                                 | wzrost o 249.000                         |
| David Brush                    | 0                                         | bez zmian                                |
| Mariusz Grendowicz             | 0                                         | bez zmian                                |
| Yosef Grunfeld                 | 0                                         | bez zmian                                |
| Artur Kucharski                | 0                                         | bez zmian                                |
| Alain Ickovics                 | 0                                         | bez zmian                                |
| Jan Slootweg                   | 0                                         | bez zmian                                |

**Pkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe**

Grupa nie przeprowadziła żadnych znaczących transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe.

**Pkt 11. Postępowania przed sądem lub organem publicznym z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki**

Nie toczy się żadne postępowanie ani zbiór postępowań przed sądem lub organem administracji publicznej z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Spółki.

**Raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Globe Trade Centre S.A.***Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”) sporządzonego na dzień 30 września 2011 roku, śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres dziewięciu miesięcy zakończony tą datą oraz dodatkowych not objaśniających („załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Za sporządzenie i prezentację załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską („MSR 34”), odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Naszym obowiązkiem jest wyrazić zdanie na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

*Zakres przeglądu*

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410, „Przegląd Śródrocznych Informacji Finansowych Przeprowadzany przez Niezależnego Biegłego Rewidenta Jednostki” („Standard”). Przegląd śródrocznych informacji finansowych ogranicza się głównie do rozmów z pracownikami jednostki odpowiedzialnymi za finanse i księgowość oraz do zastosowania procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres stosowanych procedur w odniesieniu do przeglądu jest zasadniczo mniejszy niż w przypadku badania przeprowadzanego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej. W rezultacie przegląd nie pozwala uzyskać wystarczającej pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione, w związku z czym nie wydajemy opinii z badania.

*Wniosek*

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34.

Wydaliśmy również w dniu 9 listopada 2011 roku raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego zgodnie z MSR 34, w euro jako walucie prezentacyjnej.

*Ernst & Young Audit Sp. z o.o.*  
Ernst & Young Audit sp. z o.o.

Warszawa, dnia 9 listopada 2011 roku

## **GLOBE TRADE CENTRE S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA OKRES DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA  
30 WRZEŚNIA 2011 ROKU  
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ  
WRAZ Z RAPORTEM Z PRZEGLĄDU NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO  
REWIDENTA**

**Globe Trade Centre S.A.**  
**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**  
na dzień 30 września 2011 roku  
(w tysiącach PLN)

|                                                                         | Nota | 30 września<br>2011<br>(niebadane) | 30 września<br>2010<br>(niebadane) | <u>31 grudnia</u><br><u>2010</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>AKTYWA</b>                                                           |      |                                    |                                    |                                  |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                    |      |                                    |                                    |                                  |
| Nieruchomości inwestycyjne                                              | 11   | 7.842.064                          | 8.187.392                          | 8.386.367                        |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową                           |      | 242.541                            | 208.448                            | 207.476                          |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych                                | 10   | 248.174                            | 219.409                            | 223.147                          |
| Pożyczki udzielone i inne należności                                    |      | 94.201                             | 106.808                            | 77.796                           |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                  |      | 8.253                              | 9.748                              | 8.020                            |
| Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego                         |      | 48.792                             | 33.299                             | 30.340                           |
| Depozyty długoterminowe                                                 |      | -                                  | 2.492                              | 2.475                            |
| Wartość firmy                                                           | 11   | -                                  | 10.928                             | 10.855                           |
| Pozostałe aktywa trwałe                                                 |      | 503                                | 1.168                              | 289                              |
|                                                                         |      | <b>8.484.528</b>                   | <b>8.779.692</b>                   | <b>8.946.765</b>                 |
| <b>Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</b>                          |      |                                    |                                    |                                  |
|                                                                         | 6,19 | <b>591.542</b>                     | <b>314.574</b>                     | -                                |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                  |      |                                    |                                    |                                  |
| Zapasy                                                                  | 12   | 652.359                            | 879.444                            | 799.216                          |
| Zaliczki dla kontrahentów                                               |      | -                                  | 16.267                             | 8.380                            |
| Należności                                                              |      | 27.671                             | 33.232                             | 31.183                           |
| Naliczone przychody                                                     |      | 2.364                              | 1.300                              | 4.111                            |
| Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków                    |      | 84.986                             | 80.087                             | 87.463                           |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                                 |      | 5.157                              | 3.995                              | 5.232                            |
| Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów i inne należności | 17   | 29.798                             | 18.033                             | 12.459                           |
| Depozyty krótkoterminowe                                                |      | 139.257                            | 106.469                            | 151.268                          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                      |      | 757.897                            | 686.733                            | 759.316                          |
|                                                                         |      | <b>1.699.489</b>                   | <b>1.825.560</b>                   | <b>1.858.628</b>                 |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                                     |      | <b>10.775.559</b>                  | <b>10.919.826</b>                  | <b>10.805.393</b>                |

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**  
na dzień 30 września 2011 roku  
(w tysiącach PLN)

|                                                                         | <u>Nota</u> | 30 września<br>2011<br><i>(niebadane)</i> | 30 września<br>2010<br><i>(niebadane)</i> | <u>31 grudnia<br/>2010</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PASYWA</b>                                                           |             |                                           |                                           |                            |
| <b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b> |             |                                           |                                           |                            |
| Kapitał podstawowy                                                      | 14          | 21.937                                    | 21.937                                    | 21.937                     |
| Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej                 |             | 1.021.867                                 | 1.021.867                                 | 1.021.867                  |
| Kapitał zapasowy                                                        |             | 77.716                                    | 55.166                                    | 74.626                     |
| Efekt wyceny transakcji zabezpieczających                               |             | (135.096)                                 | (231.634)                                 | (168.568)                  |
| Różnice kursowe z przeliczenia                                          |             | 706.773                                   | 283.097                                   | 259.248                    |
| Zyski zatrzymane                                                        |             | 2.107.510                                 | 2.686.422                                 | 2.786.014                  |
|                                                                         |             | <b>3.800.707</b>                          | <b>3.836.855</b>                          | <b>3.995.124</b>           |
| Udziały niekontrolujące                                                 |             | 8.329                                     | 144.083                                   | 174.507                    |
| <b>Kapitał własny razem</b>                                             |             | <b>3.809.036</b>                          | <b>3.980.938</b>                          | <b>4.169.631</b>           |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                      |             |                                           |                                           |                            |
| Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje                        | 13          | 4.268.462                                 | 5.256.373                                 | 5.128.109                  |
|                                                                         |             | 20.287                                    | 25.967                                    | 23.211                     |
| Depozyty od najemców                                                    |             |                                           |                                           |                            |
| Inne zobowiązania długoterminowe                                        |             | 1.645                                     | 1.950                                     | 2.162                      |
| Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych                 |             | 8.377                                     | -                                         | 16.530                     |
| Instrumenty pochodne                                                    |             | 333.015                                   | 305.990                                   | 214.739                    |
| Zobowiązania finansowe                                                  |             | -                                         | 797                                       | 792                        |
| Rezerwa na odroczony podatek dochodowy                                  |             | 505.885                                   | 504.762                                   | 503.204                    |
|                                                                         |             | <b>5.137.671</b>                          | <b>6.095.839</b>                          | <b>5.888.747</b>           |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                     |             |                                           |                                           |                            |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania             |             | 292.188                                   | 237.365                                   | 224.180                    |
| Krótkoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje                       | 13          | 1.406.511                                 | 440.456                                   | 329.612                    |
| Zobowiązania finansowe                                                  |             | 882                                       | 797                                       | 792                        |
| Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków                     |             | 6.057                                     | 6.786                                     | 79.162                     |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                               |             | 7.464                                     | 9.357                                     | 5.651                      |
| Instrumenty pochodne                                                    |             | 90.346                                    | 83.926                                    | 59.690                     |
| Otrzymane zaliczki                                                      |             | 25.404                                    | 64.362                                    | 47.928                     |
|                                                                         |             | <b>1.828.852</b>                          | <b>843.049</b>                            | <b>747.015</b>             |
| <b>PASYWA RAZEM</b>                                                     |             | <b>10.775.559</b>                         | <b>10.919.826</b>                         | <b>10.805.393</b>          |

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 (w tysiącach PLN)

|                                                                                                                            | Nota  | <u>Okres dziewięciu miesięcy</u><br><u>zakończony 30 września</u><br><i>(niebadane)</i> |                | <u>Okres trzech miesięcy</u><br><u>zakończony 30 września</u><br><i>(niebadane)</i> |               | <u>Rok</u><br><u>zakończony</u><br><u>31 grudnia</u> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                                                            |       | <u>2011</u>                                                                             | <u>2010</u>    | <u>2011</u>                                                                         | <u>2010</u>   | <u>2010</u>                                          |
| Przychody operacyjne                                                                                                       | 7     | 471.069                                                                                 | 458.880        | 172.162                                                                             | 147.151       | 675.119                                              |
| Koszty operacyjne                                                                                                          | 8     | (182.078)                                                                               | (173.076)      | (68.843)                                                                            | (54.482)      | (288.866)                                            |
| <b>Zysk brutto z działalności</b>                                                                                          |       | <b>288.991</b>                                                                          | <b>285.804</b> | <b>103.319</b>                                                                      | <b>92.669</b> | <b>386.253</b>                                       |
| Koszty sprzedaży                                                                                                           |       | (20.094)                                                                                | (15.661)       | (6.975)                                                                             | (5.935)       | (25.154)                                             |
| Koszty administracyjne                                                                                                     | 6, 19 | (59.692)                                                                                | (46.089)       | (7.083)                                                                             | (11.935)      | (86.607)                                             |
| Zysk/strata z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów                                                       | 11    | (587.213)                                                                               | 60.953         | (447.300)                                                                           | 8.504         | 184.819                                              |
| Utrata wartości projektów mieszkaniowych                                                                                   | 12    | (180.858)                                                                               | -              | (170.912)                                                                           | -             | (13.865)                                             |
| Pozostałe przychody                                                                                                        |       | 1.250                                                                                   | 1.573          | 590                                                                                 | 369           | 2.413                                                |
| Pozostałe koszty                                                                                                           |       | (12.804)                                                                                | (5.388)        | (7.411)                                                                             | (2.447)       | (7.546)                                              |
| <b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych</b> |       | <b>(570.420)</b>                                                                        | <b>281.192</b> | <b>(535.772)</b>                                                                    | <b>81.225</b> | <b>440.313</b>                                       |
| Zysk/ strata z tytułu różnic kursowych                                                                                     |       | (27.549)                                                                                | (9.688)        | (20.373)                                                                            | 5.735         | (6.507)                                              |
| Przychody z tytułu odsetek                                                                                                 |       | 13.644                                                                                  | 14.508         | 5.353                                                                               | 5.242         | 19.669                                               |
| Koszty finansowe                                                                                                           |       | (244.458)                                                                               | (216.816)      | (108.485)                                                                           | (79.043)      | (290.867)                                            |
| Udział w zysku (stracie) jednostek stowarzyszonych                                                                         |       | (6.824)                                                                                 | 15.725         | (2.941)                                                                             | 5.195         | 18.643                                               |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>                                                                                  |       | <b>(835.607)</b>                                                                        | <b>84.921</b>  | <b>(662.218)</b>                                                                    | <b>18.354</b> | <b>181.251</b>                                       |
| Podatek dochodowy                                                                                                          |       | (26.923)                                                                                | (54.689)       | (48.960)                                                                            | 519           | (67.805)                                             |
| <b>Zysk (strata) za okres</b>                                                                                              |       | <b>(862.530)</b>                                                                        | <b>30.232</b>  | <b>(711.178)</b>                                                                    | <b>18.873</b> | <b>113.446</b>                                       |
| <b>Przypadający/a:</b>                                                                                                     |       |                                                                                         |                |                                                                                     |               |                                                      |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej                                                                                       |       | (678.504)                                                                               | 66.567         | (574.041)                                                                           | 30.758        | 166.159                                              |
| Akcjonariuszom niekontrolującym                                                                                            |       | (184.026)                                                                               | (36.335)       | (137.137)                                                                           | (11.885)      | (52.713)                                             |
| Zysk na jedną akcję (PLN)                                                                                                  | 15    | (3,09)                                                                                  | 0,30           | (2,62)                                                                              | 0,14          | 0,76                                                 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję (PLN)                                                                                      | 15    | (3,09)                                                                                  | 0,30           | (2,62)                                                                              | 0,14          | 0,76                                                 |

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH**  
**DOCHODÓW**  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
(w tysiącach PLN)

| <u>Nota</u>                                                       | <u>Okres dziewięciu miesięcy</u><br><u>zakończony dnia 30 września</u> |                                   | <u>Okres trzech miesięcy</u><br><u>zakończony dnia 30</u><br><u>września</u> |                                   | <u>Rok</u><br><u>zakończony</u><br><u>31 grudnia</u> |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                   | <i>2011</i><br><i>(niebadane)</i>                                      | <i>2010</i><br><i>(niebadane)</i> | <i>2011</i><br><i>(niebadane)</i>                                            | <i>2010</i><br><i>(niebadane)</i> | <i>2010</i>                                          |
| <b>Zysk (strata) za okres</b>                                     | <b>(862.530)</b>                                                       | <b>30.232</b>                     | <b>(711.178)</b>                                                             | <b>18.873</b>                     | <b>113.446</b>                                       |
| Zysk/ (strata) z wyceny transakcji zabezpieczających              | 41.197                                                                 | (91.546)                          | (27.347)                                                                     | (10.308)                          | (13.741)                                             |
| Podatek dochodowy                                                 | (7.725)                                                                | 17.499                            | 5.210                                                                        | 2.018                             | 2.759                                                |
| <b>Zysk/ (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających</b> | <b>33.472</b>                                                          | <b>(74.047)</b>                   | <b>(22.137)</b>                                                              | <b>(8.290)</b>                    | <b>(10.982)</b>                                      |
| Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych           | 460.507                                                                | (109.633)                         | 424.790                                                                      | (145.216)                         | (134.787)                                            |
| <b>Całkowity dochód/ (strata) za okres, netto</b>                 | <b>(368.551)</b>                                                       | <b>(153.448)</b>                  | <b>(308.525)</b>                                                             | <b>(134.633)</b>                  | <b>(32.323)</b>                                      |
| <b>Przypadający:</b>                                              |                                                                        |                                   |                                                                              |                                   |                                                      |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej                              | (197.507)                                                              | (112.392)                         | (186.704)                                                                    | (116.416)                         | 26.417                                               |
| Akcjonariuszom niekontrolującym                                   | (171.044)                                                              | (41.056)                          | (121.821)                                                                    | (18.217)                          | (58.740)                                             |

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
(w tysiącach PLN)

|                                                                        | Kapitał podstawowy | Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał zapasowy | Efekt wyceny transakcji zabezpieczających | Różnice kursowe z przeliczenia | Zyski zatrzymane | Razem            | Udziały niekontrolujące | Razem kapitał własny |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Saldo na 1 stycznia 2010 roku</b>                                   | <b>21.937</b>      | <b>1.021.867</b>                                        | <b>67.124</b>    | <b>(157.587)</b>                          | <b>388.009</b>                 | <b>2.619.855</b> | <b>3.961.205</b> | <b>191.077</b>          | <b>4.152.282</b>     |
| Inne całkowite dochody                                                 | -                  | -                                                       | -                | (74.047)                                  | (104.912)                      |                  | (178.959)        | (4.721)                 | (183.680)            |
| Zysk/(strata) za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września | -                  | -                                                       | -                | -                                         | -                              | 66.567           | 66.567           | (36.335)                | 30.232               |
| <b>Całkowity dochód/ (strata) za okres</b>                             | <b>-</b>           | <b>-</b>                                                | <b>-</b>         | <b>(74.047)</b>                           | <b>(104.912)</b>               | <b>66.567</b>    | <b>(112.392)</b> | <b>(41.056)</b>         | <b>(153.448)</b>     |
| Emisja akcji dla udziałowców nie posiadających kontroli (patrz nota 6) |                    |                                                         | (12.658)         |                                           |                                |                  | (12.658)         | 15.633                  | 2.975                |
| Zmiana wynikająca z nabycia udziałów w jednostkach zależnych           | -                  | -                                                       | -                | -                                         | -                              |                  |                  | (21.571)                | (21.571)             |
| Płatności w formie akcji własnych (patrz nota 14)                      | -                  | -                                                       | 700              |                                           |                                |                  | 700              |                         | 700                  |
| <b>Saldo na 30 września 2010 roku</b>                                  | <b>21.937</b>      | <b>1.021.867</b>                                        | <b>55.166</b>    | <b>(231.634)</b>                          | <b>283.097</b>                 | <b>2.686.422</b> | <b>3.836.855</b> | <b>144.083</b>          | <b>3.980.938</b>     |

|                                                                                  | Kapitał podstawowy | Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał zapasowy | Efekt wyceny transakcji zabezpieczających | Różnice kursowe z przeliczenia | Zyski zatrzymane | Razem            | Udziały niekontrolujące | Razem kapitał własny |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Saldo na 1 stycznia 2010 roku</b>                                             | <b>21.937</b>      | <b>1.021.867</b>                                        | <b>67.124</b>    | <b>(157.587)</b>                          | <b>388.009</b>                 | <b>2.619.855</b> | <b>3.961.205</b> | <b>191.077</b>          | <b>4.152.282</b>     |
| Inne całkowite dochody                                                           | -                  | -                                                       | -                | (10.981)                                  | (128.761)                      | -                | (139.742)        | (6.027)                 | (145.769)            |
| Zysk/(strata) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku                        | -                  | -                                                       | -                | -                                         | -                              | 166.159          | 166.159          | (52.713)                | 113.446              |
| <b>Całkowity dochód/ (strata) za okres</b>                                       | <b>-</b>           | <b>-</b>                                                | <b>-</b>         | <b>(10.981)</b>                           | <b>(128.761)</b>               | <b>166.159</b>   | <b>26.417</b>    | <b>(58.740)</b>         | <b>(32.323)</b>      |
| Nabycie udziałów w jednostkach zależnych                                         | -                  | -                                                       | -                | -                                         | -                              | -                | -                | (21.571)                | (21.571)             |
| Transakcje z akcjonariuszami niekontrolującymi                                   | -                  | -                                                       | 1.011            | -                                         | -                              | -                | 1.011            | 63.741                  | 64.752               |
| Płatności w formie akcji własnych                                                | -                  | -                                                       | 7.398            | -                                         | -                              | -                | 7.398            | -                       | 7.398                |
| Wykonane transakcji płatności w formie akcji własnych                            | -                  | -                                                       | (907)            | -                                         | -                              | -                | (907)            | -                       | (907)                |
| <b>Saldo na 31 grudnia 2010</b>                                                  | <b>21.937</b>      | <b>1.021.867</b>                                        | <b>74.626</b>    | <b>(168.568)</b>                          | <b>259.248</b>                 | <b>2.786.014</b> | <b>3.995.124</b> | <b>174.507</b>          | <b>4.169.631</b>     |
| Inne całkowite dochody                                                           | -                  | -                                                       | -                | 33.472                                    | 447.525                        | -                | 480.997          | 12.982                  | 493.979              |
| Zysk/(strata) za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku | -                  | -                                                       | -                | -                                         | -                              | (678.504)        | (678.504)        | (184.026)               | (862.530)            |
| <b>Razem całkowity dochód za okres</b>                                           | <b>-</b>           | <b>-</b>                                                | <b>-</b>         | <b>33.472</b>                             | <b>447.525</b>                 | <b>(678.504)</b> | <b>(197.507)</b> | <b>(171.044)</b>        | <b>(368.551)</b>     |
| Emisja akcji do akcjonariuszy niekontrolujących                                  | -                  | -                                                       | -                | -                                         | -                              | -                | -                | 4.019                   | 4.019                |
| Inne transakcje                                                                  | -                  | -                                                       | 370              | -                                         | -                              | -                | 370              | 847                     | 1.217                |
| Płatności w formie akcji własnych                                                | -                  | -                                                       | 2.720            | -                                         | -                              | -                | 2.720            | -                       | 2.720                |
| <b>Saldo na 30 września 2011</b>                                                 | <b>21.937</b>      | <b>1.021.867</b>                                        | <b>77.716</b>    | <b>(135.096)</b>                          | <b>706.773</b>                 | <b>2.107.510</b> | <b>3.800.707</b> | <b>8.329</b>            | <b>3.809.036</b>     |

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
(w tysiącach PLN)

|                                                                                                  | <b>Okres dziewięciu<br/>miesięcy<br/>zakończony 30<br/>września 2011<br/>(niebadane)</b> | <b>Okres dziewięciu<br/>miesięcy<br/>zakończony 30<br/>września 2010<br/>(niebadane)</b> | <b>Rok<br/>zakończony<br/>31 grudnia<br/>2010 roku</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>                                 |                                                                                          |                                                                                          |                                                        |
| Zysk / (strata) brutto                                                                           | (835.607)                                                                                | 84.921                                                                                   | 181.251                                                |
| <b>Korekty o pozycje:</b>                                                                        |                                                                                          |                                                                                          |                                                        |
| Aktualizacja wartości aktywów/ utrata wartości aktywów (w tym projekty mieszkaniowe)             | 768.071                                                                                  | (60.953)                                                                                 | (170.954)                                              |
| Udział w (zysku)/ stracie jednostek stowarzyszonych                                              | 6.824                                                                                    | (15.725)                                                                                 | (18.643)                                               |
| (Zysk)/ strata z tytułu różnic kursowych, netto                                                  | -                                                                                        | -                                                                                        | 4.218                                                  |
| Przychody finansowe                                                                              | (13.644)                                                                                 | (14.508)                                                                                 | (19.669)                                               |
| Koszty finansowe                                                                                 | 244.458                                                                                  | 216.816                                                                                  | 290.867                                                |
| Płatności w formie akcji własnych                                                                | (5.433)                                                                                  | 700                                                                                      | 24.587                                                 |
| Amortyzacja                                                                                      | 2.070                                                                                    | 1.553                                                                                    | 2.185                                                  |
| <b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>            | <b>166.739</b>                                                                           | <b>212.804</b>                                                                           | <b>293.842</b>                                         |
| Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych | 2.994                                                                                    | 2.754                                                                                    | 9.903                                                  |
| Zmiana stanu zapasów                                                                             | 37.845                                                                                   | 10.781                                                                                   | 71.599                                                 |
| Zmiana stanu zaliczek otrzymanych                                                                | (24.724)                                                                                 | (22.963)                                                                                 | (22.905)                                               |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań    | (7.214)                                                                                  | (6.038)                                                                                  | (7.869)                                                |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                                  | <b>175.640</b>                                                                           | <b>197.338</b>                                                                           | <b>344.570</b>                                         |
| Podatek dochodowy zapłacony                                                                      | (8.178)                                                                                  | (26.169)                                                                                 | (34.469)                                               |
| <b>Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności operacyjnej</b>                       | <b>167.462</b>                                                                           | <b>171.169</b>                                                                           | <b>310.101</b>                                         |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>                               |                                                                                          |                                                                                          |                                                        |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych                                                              | (606.174)                                                                                | (402.610)                                                                                | (539.938)                                              |
| Nabycie udziałów w jednostkach zależnych                                                         | (1.595)                                                                                  | -                                                                                        | -                                                      |
| Nabycie jednostek zależnych oraz współzależnych po potrąceniu przejętych środków pieniężnych (a) | (18.688)                                                                                 | (37.604)                                                                                 | (37.522)                                               |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych (b)                                                        | 537.543                                                                                  | -                                                                                        | 383.254                                                |
| Podatek/VAT od sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                                            | (148.078)                                                                                | -                                                                                        | (21.759)                                               |
| Dywidendy otrzymane                                                                              | 6.760                                                                                    | -                                                                                        | -                                                      |
| Odsetki otrzymane                                                                                | 6.784                                                                                    | 8.616                                                                                    | 11.856                                                 |
| Koszty pozyskania najemców                                                                       | (2.443)                                                                                  | (3.763)                                                                                  | (3.220)                                                |
| Pożyczki udzielone                                                                               | (4.256)                                                                                  | (3.883)                                                                                  | (3.907)                                                |
| Splata udzielonych pożyczek                                                                      | -                                                                                        | 3.955                                                                                    | 3.951                                                  |
| <b>Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>                     | <b>(230.147)</b>                                                                         | <b>(435.289)</b>                                                                         | <b>(207.285)</b>                                       |
| <b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>                                  |                                                                                          |                                                                                          |                                                        |
| Wpływy z tytułu emisji akcji dla akcjonariuszy niekontrolujących                                 | 4.019                                                                                    | 2.975                                                                                    | 3.032                                                  |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych                                | 418.474                                                                                  | 620.840                                                                                  | 752.571                                                |
| Splata pożyczek i kredytów długoterminowych                                                      | (286.773)                                                                                | (269.507)                                                                                | (518.247)                                              |
| Splata zobowiązań finansowych                                                                    | (1.644)                                                                                  | -                                                                                        | -                                                      |
| Odsetki zapłacone                                                                                | (181.591)                                                                                | (157.524)                                                                                | (271.485)                                              |
| Koszty pozyskania kredytów                                                                       | (3.115)                                                                                  | (6.870)                                                                                  | (15.343)                                               |
| Wzrost (spadek) depozytów krótkoterminowych                                                      | 22.240                                                                                   | 12.928                                                                                   | (33.047)                                               |
| Wzrost (spadek) depozytów otrzymanych od najemców                                                | (1.411)                                                                                  | 2.674                                                                                    | -                                                      |
| <b>Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności finansowej</b>                        | <b>(29.801)</b>                                                                          | <b>205.516</b>                                                                           | <b>(82.519)</b>                                        |
| <b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>                                                            | <b>91.067</b>                                                                            | <b>(17.342)</b>                                                                          | <b>(23.660)</b>                                        |
| <b>Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>            | <b>(1.419)</b>                                                                           | <b>(75.946)</b>                                                                          | <b>(3.363)</b>                                         |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku</b>                                | <b>759.316</b>                                                                           | <b>762.679</b>                                                                           | <b>762.679</b>                                         |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku</b>                                  | <b>757.897</b>                                                                           | <b>686.733</b>                                                                           | <b>759.316</b>                                         |

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Interim Condensed Consolidated Cash Flow Statement**  
**for the three-month period ended 31 March 2010**  
**(in thousand of Euro)**

**(a) Nabycie udziałów w jednostkach podporządkowanych oraz współkontrolowanych pomniejszone o nabywane środki pieniężne**

|                                                                                                                    | <u>Okres dziewięciu</u><br><u>miesięcy zakończony</u><br><u>30 września 2011</u><br><i>(niebadane)</i> | <u>Okres dziewięciu miesięcy</u><br><u>zakończony</u><br><u>30 września 2010</u><br><i>(niebadane)</i> | <u>Rok zakończony</u><br><u>31 grudnia 2010</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                                         | (117.555)                                                                                              | (241.296)                                                                                              | (240.775)                                       |
| Kapitał obrotowy (po potrąceniu nabytych środków pieniężnych)                                                      | 98.867                                                                                                 | (1.934)                                                                                                | (1.929)                                         |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki                                                                                   | -                                                                                                      | 122.107                                                                                                | 121.843                                         |
| Należności długoterminowe                                                                                          | -                                                                                                      | 115.321                                                                                                | 115.072                                         |
| Wartość firmy                                                                                                      | -                                                                                                      | (10.973)                                                                                               | (10.949)                                        |
| Udziały niekontrolujące                                                                                            | -                                                                                                      | (20.829)                                                                                               | (20.784)                                        |
| <b>Nabycie udziałów w jednostkach zależnych oraz współkontrolowanych, pomniejszone o przejęte środki pieniężne</b> | <b>(18.688)</b>                                                                                        | <b>(37.604)</b>                                                                                        | <b>(37.522)</b>                                 |

\* Wszystkie transakcje nabycia dotyczyły aktywów

\* Szczegółowo opisane w notcie 6

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

|                                                                | <u>Okres dziewięciu</u><br><u>miesięcy zakończony</u><br><u>30 września 2011</u><br><i>(niebadane)</i> | <u>Okres dziewięciu miesięcy</u><br><u>zakończony</u><br><u>30 września 2010</u><br><i>(niebadane)</i> | <u>Rok zakończony</u><br><u>31 grudnia 2010</u> |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Nieruchomości inwestycyjne                                     | 953.230                                                                                                | -                                                                                                      | -                                               |
| Pozostałe aktywa (po potrąceniu zbywanych środków pieniężnych) | 9.678                                                                                                  | -                                                                                                      | -                                               |
| Środki pieniężne                                               | 20.103                                                                                                 | -                                                                                                      | -                                               |
| Instrumenty pochodne                                           | (10.320)                                                                                               | -                                                                                                      | -                                               |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki                               | (399.806)                                                                                              | -                                                                                                      | -                                               |
| Rezerwa na zobowiązania z tytułu odroczonego podatku           | (2.705)                                                                                                | -                                                                                                      | -                                               |
| Pozostałe zobowiązania                                         | (12.535)                                                                                               | -                                                                                                      | -                                               |
| <b>Wartość księgowa sprzedanych aktywów ogółem</b>             | <b>557.645</b>                                                                                         | <b>-</b>                                                                                               | <b>-</b>                                        |
| Środki pieniężne w zbywanych jednostkach zależnych             | (20.102)                                                                                               | -                                                                                                      | -                                               |
| <b>Razem, po potrąceniu zbywanych środków pieniężnych</b>      | <b>537.543</b>                                                                                         | <b>-</b>                                                                                               | <b>-</b>                                        |

The accompanying notes are an integral part of this interim Condensed Consolidated Cash Flow Statement

## **1. Podstawowa działalność**

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, Ukrainie, Słowacji, w Bułgarii, w Rosji i Republice Czeskiej, poprzez które buduje nowe budynki na wynajem oraz w celu ich odsprzedaży najemcom indywidualnym i komercyjnym.

GTC jest podmiotem dominującym grupy kapitałowej Globe Trade Centre („Grupa”, „Grupa GTC”).

Działalność Grupy obejmuje:

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

W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 30 września 2011 roku była GTC Real Estate Holding N.V. („GTC Real Estate Holding”) z siedzibą w Holandii, która jest w posiadaniu 60,882,815 akcji stanowiących 27,75% kapitału akcyjnego Spółki oraz posiada efektywną kontrolę nad Spółką.

## **2. Waluty funkcjonalne i sprawozdawcze**

Walutą obowiązującą na terenie Polski jest polski złoty.

Walutą funkcjonalną spółki dominującej oraz większości spółek 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 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN przy użyciu metody „kursu zamknięcia” opisaną w MSR 21. Aktywa oraz pasywa zostały przeliczone kursem z dnia bilansowego poza składnikami kapitałów własnych, natomiast pozycje rachunku zysków i strat średnim kursem za okres. Powstałe różnice są odnoszone na kapitał i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

### **3. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych**

Spółka prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z zasadami i praktykami powszechnie stosowanymi przez polskie przedsiębiorstwa, zgodnie z obowiązującymi Polskimi Standardami Rachunkowości. Niniejsze śródroczne skrócone 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”).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w konwencji kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane do wartości godziwej.

Niektóre informacje i ujawnienia, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE”), są zwykle prezentowane łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym, zostały skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Prezentowane śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Załączone niezbadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz notami za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Spółki za cały rok obrotowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Sprawozdanie finansowe spółki opisuje działalność gospodarczą spółki, w tym także sytuację finansową, przepływy pieniężne, płynność oraz instrumenty kredytowe. Cele, zasady i procesy stosowane w spółce mają na celu rozsądne zarządzanie ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności. Spółka zaspokaja swoje bieżące zapotrzebowanie na kapitał obrotowy poprzez generowanie wpływu środków pieniężnych z tytułu wynajmu i sprzedaży.

Operacje finansowe spółki są oparte na scentralizowanym procesie zarządzania płynnością realizowanym w całej grupie kapitałowej. GTC S.A., spółka dominująca zarządza wpływami kapitału (innego, niż kapitał obrotowy) od jednostek zależnych i udostępnia kapitał spółkom zależnym. Zarząd, po przeanalizowaniu polityki grupy i konsultacji z dyrektorami spółek zależnych, uważa, że scentralizowana polityka

pozwała na najbardziej efektywne i elastyczne zarządzanie przepływem środków pieniężnych grupy i powinna być kontynuowana. Wsparcie spółek zależnych będzie udzielane z uwzględnieniem wymogów kapitałowych oraz finansowych spółek zależnych w zależności od zapotrzebowania na kapitał obrotowy ze strony spółek zależnych.

Obecne warunki makroekonomiczne stwarzają niepewność co do warunków rynkowych, w szczególności co do poziomu zapotrzebowania na powierzchnie komercyjne i mieszkalne, co może wpłynąć na koszty operacyjne i dostępność finansowania bankowego w dającej się przewidzieć przyszłości.

Jak to zostało opisane w nocie 13, z wyjątkiem niektórych kredytów, na dzień 30 września 2011 roku podmioty Grupy spełniają warunki umów kredytowych, natomiast w przypadkach, gdy ich nie spełniają, zwolnienia z tych warunków zostały wynegocjowane lub są przedmiotem negocjacji.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb w zakresie finansowania poszczególnych spółek zależnych.

Skonsolidowane prognozy i przewidywania Spółki uwzględniające racjonalne możliwe zmiany wyników działalności oraz dostępnych zasobów, wskazują, że Grupa i jej podmioty są w stanie kontynuować działalność operacyjną w ciągu najbliższych 12 miesięcy w ramach poziomu bieżących źródeł finansowania. Niemniej jednak, Spółka rozpoczęła negocjacje z bankami w sprawie przedłużenia finansowania. Obecnie nie są znane żadne kwestie, wskazujące, że przedłużenie nie będzie mogło być uzyskane na akceptowalnych warunkach.

Wobec powyższego, zarząd uważa, że Spółka generuje i/lub będzie generować odpowiednie środki, aby kontynuować działalność grupy i jej podmiotów w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z tym sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 roku zostało przygotowane zgodnie z założeniem kontynuacji działalności.

#### Utrata wartości aktywów

Wartość bieżąca aktywów jest okresowo weryfikowana przez Zarząd w celu ustalenia ewentualnych odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. W oparciu o najbardziej aktualne analizy Zarząd uważa, że z wyjątkiem utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych, projektów mieszkaniowych oraz wartości firmy wykazanej w sprawozdaniu finansowym, na dzień 30 września 2011 roku nie wystąpiła istotna utrata wartości aktywów.

Test na utratę wartości firmy przeprowadza się na koniec roku lub gdy pojawią się przesłanki utraty wartości. Utrata wartości ustalana jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka lub grupy ośrodków generujących środki pieniężne, którego dotyczy dana wartość firmy.

#### **4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki**

##### Zasady rachunkowości

Polskie regulacje prawne nakładają na Grupę obowiązek sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską („UE”) a dotyczącymi sporządzania śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34). Obecnie ze względu na proces akceptacji MSSF przez UE i rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę nie występują różnice w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości zgodnie z MSSF, a MSSF zatwierdzonymi przez Komisję Europejskie.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF mającymi zastosowanie przy sporządzaniu śródrocznych sprawozdań finansowych (MSR 34) oraz zgodnie ze wszystkimi mającymi zastosowanie MSSF przyjętymi przez Unię Europejską.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2011 roku.

W 2011, Spółka przyjęła następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje:

- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: ujawnienie i prezentacja” – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 lub później. Zmieniony standard klaruje klasyfikację dotyczącą emisji praw poboru.
- Zmieniony MSR 24 „Ujawnienie informacji na temat podmiotów powiązanych” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 lub później. Zmieniony standard upraszcza definicję podmiotu powiązanego, klaruje jego domyślne znaczenie i eliminuje nieścisłości zawarte w definicji.
- KIMSF 19 „Regulowanie zobowiązań finansowych instrumentami kapitałowymi” – interpretacja mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2010 r. lub później. Interpretacja jest stosowana w rachunkowości prowadzonej przez jednostkę, gdy warunki zobowiązania finansowego są renegocjowane i skutkują emisją instrumentów kapitałowych wobec wierzyciela jednostki w celu umorzenia całości lub części zobowiązania finansowego.
- Zmiany do KIMSF 14 „Przedpłaty minimalnych wymogów finansowania” – interpretacja mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011. Zmiany mają zastosowanie tylko pod określonymi warunkami tj. gdy jednostka podlega minimalnym wymogom finansowania i dokonuje przedpłat, aby spełnić te wymogi. Nowelizacja pozwala na ujmowanie przedpłat na poczet przyszłych świadczeń jako składnika aktywów.

#### **4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)**

- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy”, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 lub później. Zmieniony przepis stosuje te same przepisy przejściowe dla stosujących MSSF po raz pierwszy jak i dla obecnych jednostek przygotowujących sprawozdania finansowe, określonych w zmianach do MSSF 7 „Udoskonalenie wymogów dotyczących ujawnień dotyczących instrumentów finansowych”
- Zmiany do MSSF będące rezultatem projektu rocznych ulepszeń, wydane w maju 2010 r. i mające zastosowanie dla okresów rocznych zaczynających się najwcześniej 1 lipca 2010 lub później, w zależności od tego, którego MSSF zmiany dotyczą.

Przyjęcie innych zmian i interpretacji wymienionych wyżej nie wywiera wpływu na pozycję finansową Spółki w dokonywanych przez nią operacjach.

W roku 2011 zostały wydane następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje, ale nie posiadają jeszcze mocy prawnej:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. MSSF 9 jest pierwszą częścią Fazy 1 projektu Rady dotyczącego zamiany MSR 39. MSSF 9, w porównaniu z wymogami MSR 39, ulepsza i upraszcza podejście wobec klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych. Standard nie został jeszcze zatwierdzony przez UE.
- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmiany nie zostały zatwierdzone przez UE.
- MSSF 11 „Wspólne przedsięwzięcia” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmiany nie zostały zatwierdzone przez UE.
- MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmiany nie zostały zatwierdzone przez UE.
- Zmiany do IAS 19 „Świadczenia pracownicze” - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Do dnia

zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmiany nie zostały zatwierdzone przez UE.

#### **4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)**

- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe”: Ujawnianie informacji: Transfer aktywów finansowych”. Celem wprowadzenia niniejszej zmiany do MSSF jest pomoc użytkownikom sprawozdań finansowych w ocenie ryzyka związanego z transferem aktywów finansowych oraz efektu tego ryzyka na sytuację finansową jednostki. Omawiana zmiana do MSSF będzie promować także transparentność w prezentowaniu transakcji transferowych, w szczególności tych, które dotyczą sekurytyzacji aktywów finansowych. Jednostki są zobowiązane zastosować powyższe zmiany dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmiany nie zostały zatwierdzone przez UE.
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy: Podatek odroczony: Realizacja podatkowa aktywów” – mające zastosowanie dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmiany nie zostały zatwierdzone przez UE.
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”: Znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 lub później. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmiany nie zostały zatwierdzone przez UE.
- MSSF 13 „Wycena według wartości godziwej” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 i później. MSSF 13 definiuje pojęcie wartości godziwej, określa zasady wyceny według wartości godziwej i wymaga ujawnienia wyceny według wartości godziwej. MSSF 13 odnosi się do tych MSSF’ów, które wymagają bądź zezwalają na wycenę według wartości godziwej bądź na ujawnienia dotyczące wyceny według wartości godziwej, oprócz specyficznych uwarunkowań. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmiany nie zostały zatwierdzone przez UE.
- Zmiany do MSR 27 wydane powtórnie jako MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 i później. Wymogi dla konsolidacji, ujęte wcześniej jako część MSR 27 (2008) zostały zweryfikowane i są obecnie zawarte w MSSF 10. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 i później. Zmiany obligują jednostkę do grupowania pozycji zaprezentowanych w kategorii „Łączny pozostały zysk całkowity” kierując się faktem czy potencjalnie podlegają one reklasyfikacji odpowiednio do zysku lub straty. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmiany nie zostały zatwierdzone przez UE

**Globe Trade Centre S.A.**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
Dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych (wydany 12 maja 2011) – obowiązujący dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub później.
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

Grupa nie przyjęła żadnych innych standardów, interpretacji ani zmian, które zostały opublikowane, lecz nie weszły jeszcze w życie.

**4. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)**

Klasyfikacja zapasów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

Spółka klasyfikuje swoje zapasy w postaci lokali mieszkalnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną do aktywów obrotowych lub do aktywów trwałych na podstawie stopnia zaawansowania prac konstrukcyjnych w przyjętym dla Grupy cyklu operacyjnym. Normalny cykl operacyjny Grupy w większości wypadków przypada na okres od 1 roku do 5 lat. Aktywne projekty mieszkalne są klasyfikowane jako zapasy w aktywach obrotowych. Projekty mieszkalne, w przypadku których zakłada się, że zostaną one ukończone w okresie dłuższym niż cykl operacyjny, są klasyfikowane jako grunty przeznaczone pod zabudowę w aktywach trwałych.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

## 5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Załączone śródroczne skrócone 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 | 30 września 2011<br>(niebadane) | 30 września 2010<br>(niebadane) | 31 grudnia 2010 |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|----------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| GTC Konstancja Sp. z o.o. ("GTC Konstancja")                   | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Korona S.A. ("GTC Korona")                                 | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Globis Poznań Sp. z o.o. ("Globis Poznań")                     | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Aeropark Sp. z o.o. ("GTC Aeropark")                       | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Topaz Office Sp. z o.o. ("GTC Topaz Office ")              | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Globis Wrocław Sp. z o.o. ("Globis Wrocław")                   | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Galeria Kazimierz Sp. z o.o. ("GTC Galeria Kazimierz") (*) | GTC S.A.             | Polska   | 50%                             | 50%                             | 50%             |
| GTC Nefryt Sp. z o.o. ("GTC Nefryt ")                          | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Satellite Sp. z o.o. ("GTC Satellite")                     | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Ogrody Galileo Sp. z o.o.<br>(wcześniej "GTC Sonata ")     | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC GK Office Sp. z o.o. ("GTC GK Office ")                    | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 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%                            | 100%            |
| GTC Karkonowska Sp. z o.o. (wcześniej „GTC Wrocław Office” )   | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Ortal Sp. z o.o. (wcześniej "Byrant")                      | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Diego Sp. z o.o. ("Diego")                                     | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Francuska Sp. z o.o. (wcześniej GTC Cyril)                 | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC UBP Sp. z o.o. (wcześniej "GTC Com 3")                     | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Wilason Park Sp. z o.o. (wcześniej "GTC Com 4")            | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Moderna Sp. z o.o. (wcześniej "GTC Com 5")                 | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| CH Wilanow Sp. z o.o. („CH Wilanow") (*)                       | GTC S.A.             | Polska   | 50%                             | 50%                             | 50%             |
| Alfa Development Inwestycje sp. z o.o.                         | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Corius sp. z o.o. (wcześniej Sigma Development)            | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Centrum Światowida sp. z o.o. (**)                             | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | -                               | -               |
| Światowida Development sp. z o.o. (**)                         | GTC S.A.             | Poland   | 100%                            | -                               | -               |
| Mieszkania Światowida sp. z o.o. (**)                          | GTC S.A.             | Poland   | 100%                            | -                               | -               |
| Omega Development Inwestycje Sp. z o.o.                        | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Delta Development Inwestycje Sp. z o.o.                        | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Omikron Development Inwestycje Sp. z o.o.                      | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. ("Galeria CTWA")                   | GTC S.A.             | Polska   | 100%                            | 100%                            | 100%            |

\* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

\*\* Szczegółowo opisane w notce 6

**Globe Trade Centre S.A.**  
**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
Dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

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

| Nazwa                                                                        | Jednostka dominująca | Siedziba | 30 września 2011<br>(niebadane) | 30 września 2010<br>(niebadane) | 31 grudnia 2010 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")             | GTC S.A.             | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Budapest Properties B.V.                                                     | GTC Węgry            | Holandia | -                               | 100%                            | -               |
| Budapest Investments B.V.                                                    | GTC Węgry            | Holandia | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Budapest Offices B.V.                                                        | GTC Węgry            | Holandia | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Vaci Ut 81-85 Kft.                                                           | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Riverside Apartments Kft. ("Riverside")                                      | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")                                      | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Centre Point II. Kft. ("Centre Point II")                                    | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Spiral Holding Kft.                                                          | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Spiral I. Kft.                                                               | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Spiral II. Kft.                                                              | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| River Loft Ltd.                                                              | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| SASAD Resort Kft.                                                            | GTC Węgry            | Węgry    | 50,1%                           | 50,1%                           | 50,1%           |
| Albertfalva Kft. ("Szeremi Gate")                                            | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Metro Kft (formerly "Jazmin Ingatlan Kft.")                              | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| SASAD Resort Offices Kft                                                     | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Toborzó Széplak Kft.                                                         | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Mastix Champion Kft.                                                         | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Renaissance Plaza Kft.                                                   | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| SASAD II Kft.                                                                | GTC Węgry            | Węgry    | 50,1%                           | 50,1%                           | 50,1%           |
| Amarantan Ltd.                                                               | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Abritus Kft.                                                                 | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Immo Buda Kft.                                                               | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Szemi Ingatlan Ltd.                                                          | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Preston Park Kft.                                                            | GTC Węgry            | Węgry    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Real Estate Investments Ukraine B.V. ("GTC Ukraine")                     | GTC S.A.             | Holandia | 90%                             | 90%                             | 90%             |
| Emerging Investments III B.V.                                                | GTC S.A.             | Holandia | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Real Estate Management Services Ukraine LLC                              | GTC Ukraina          | Ukraina  | 90%                             | 90%                             | 90%             |
| GTC Real Estate Investments Russia B.V. ("GTC Russia", formerly GTC Moldova) | GTC S.A.             | Holandia | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Yatelsis Viborgskaya Limited of Nicosia ("YVL") (*)                          | GTC Rosja            | Cypr     | 50%                             | 50%                             | 50%             |
| GTC Development Service Spb                                                  | GTC Rosja            | Rosja    | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| OOO Okkerville (*)                                                           | YVL                  | Rosja    | 50%                             | 50%                             | 50%             |
| ZAO Krasny Mayak (*)                                                         | YVL                  | Rosja    | 50%                             | 50%                             | 50%             |
| GTC Real Estate Investments Slovakia B.V. ("GTC Slovakia")                   | GTC S.A.             | Holandia | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Real Estate Developments Bratislava B.V. ("GTC Bratislava")              | GTC Słowacja         | Holandia | 70%                             | 70%                             | 70%             |
| GTC Real Estate Management s.r.o.                                            | GTC Słowacja         | Słowacja | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Real Estate Park s.r.o.                                                  | GTC Bratysława       | Słowacja | 70%                             | 70%                             | 70%             |
| SPV Opus S.R.O                                                               | GTC Bratysława       | Słowacja | 70%                             | 70%                             | 70%             |
| GTC Jarossova S.R.O                                                          | GTC Bratysława       | Słowacja | 70%                             | 70%                             | 70%             |
| GTC Hill S.R.O                                                               | GTC Słowacja         | Słowacja | 70%                             | 70%                             | 70%             |
| GTC Vinohradis Villas S.R.O                                                  | GTC Słowacja         | Słowacja | 70%                             | 70%                             | 70%             |
| GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. ("GTC Vinohrady")                           | GTC Bratysława       | Słowacja | 70%                             | 70%                             | 70%             |
| GTC Real Estate Vinohrady 2 s.r.o. ("GTC Vinohrady 2")                       | GTC Bratysława       | Słowacja | 70%                             | 70%                             | 70%             |

\* Konsolidacja metodą proporcjonalną.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
Dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

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

| Nazwa                                                                               | Jednostka dominująca             | Siedziba  | 30 września<br>2011<br>(niebadane) | 30 września<br>2010<br>(niebadane) | 31 grudnia<br>2010 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| GTC Real Estate Investments Croatia B.V. ("GTC Croatia")                            | GTC S.A.                         | Holandia  | 100%                               | 100%                               | 100%               |
| GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb")                                         | GTC Chorwacja                    | Chorwacja | 100%                               | 100%                               | 100%               |
| Euro Structor d.o.o.                                                                | GTC Chorwacja                    | Chorwacja | 70%                                | 70%                                | 70%                |
| Marlera Golf LD d.o.o.                                                              | GTC Chorwacja                    | Chorwacja | 80%                                | 80%                                | 80%                |
| GTC Center Point Ltd.                                                               | GTC Chorwacja                    | Chorwacja | 100%                               | 100%                               | 100%               |
| Nova Istra Idaeus d.o.o.                                                            | Marlera Golf LD d.o.o.           | Chorwacja | 80%                                | 80%                                | 80%                |
| GTC Nekretnine Istok d.o.o.                                                         | GTC Chorwacja                    | Chorwacja | 80%                                | 80%                                | 80%                |
| GTC Nekretnine Jug. d.o.o.                                                          | GTC Chorwacja                    | Chorwacja | 100%                               | 100%                               | 100%               |
| GTC Sredisnja tocka d.o.o.                                                          | GTC Chorwacja                    | Chorwacja | 100%                               | 100%                               | 100%               |
| GTC Nekretnine Zapad d.o.o.                                                         | GTC Chorwacja                    | Chorwacja | 100%                               | 100%                               | 100%               |
| GTC Real Estate Investments Romania B.V. ("GTC Romania")                            | GTC S.A.                         | Holandia  | 100%                               | 100%                               | 100%               |
| Towers International Property S.R.L.                                                | GTC Rumunia                      | Rumunia   | 100%                               | 100%                               | 100%               |
| Galleria Shopping Center S.R.L. (formerly "International Hotel and Tourism S.R.L.") | GTC Rumunia                      | Rumunia   | 100%                               | 100%                               | 100%               |
| Bucharest Properties B.V.                                                           | GTC Rumunia                      | Holandia  | 100%                               | 100%                               | 100%               |
| Green Dream S.R.L.                                                                  | GTC Rumunia                      | Rumunia   | 100%                               | 100%                               | 100%               |
| Titulescu Investments B.V. ("Titulescu")                                            | GTC Rumunia                      | Holandia  | 100%                               | 100%                               | 100%               |
| Aurora Business Complex S.R.L.                                                      | GTC Rumunia                      | Rumunia   | 71,5%                              | 50,1%                              | 71,5%              |
| Yasmine Residential Complex S.R.L.                                                  | GTC Rumunia                      | Rumunia   | 100%                               | 100%                               | 100%               |
| Bucharest City Gate B.V. ("BCG")                                                    | GTC Rumunia                      | Holandia  | 58,9%                              | 58,9%                              | 58,9%              |
| Bucharest City Gate S.R.L.                                                          | BCG                              | Rumunia   | 58,9%                              | 58,9%                              | 58,9%              |
| Mablethompe Investitii S.R.L.                                                       | GTC Rumunia                      | Rumunia   | 100%                               | 100%                               | 100%               |
| National Commercial Centers B.V.                                                    | GTC Rumunia                      | Holandia  | 52%                                | 52%                                | 52%                |
| Mercury Commercial Center S.R.L.                                                    | GTC Rumunia                      | Rumunia   | 100%                               | 84,9%                              | 100%               |
| Venus Commercial Center S.R.L.                                                      | National Commercial Centers B.V. | Rumunia   | 84,9%                              | 84,9%                              | 84,9%              |
| Mars Commercial Center S.R.L.                                                       | National Commercial Centers B.V. | Rumunia   | 70%                                | 70,0%                              | 70%                |
| Beaufort Commercial Center S.R.L.                                                   | National Commercial Centers B.V. | Rumunia   | 70%                                | 70,%                               | 70%                |
| Fajos S.R.L.                                                                        | National Commercial Centers B.V. | Rumunia   | 70%                                | 70%                                | 70%                |
| City Gate S.R.L.                                                                    | Bucharest City Gate B.V.         | Rumunia   | 58,9%                              | 58,9%                              | 58,9%              |
| Brightpoint Investments Limited                                                     | GTC Rumunia                      | Rumunia   | 50,1%                              | 50,1%                              | 50,1%              |
| Complexul Residential Colentina S.R.L.                                              | Brightpoint Investments Limited  | Rumunia   | 50,1%                              | 50,1%                              | 50,1%              |
| Cefin Galati Real Estate S.R.L.                                                     | GTC Rumunia                      | Rumunia   | 100%                               | 72,2%                              | 85%                |
| Operetico Enterprises Ltd.                                                          | GTC Rumunia                      | Cypr      | 66,7%                              | 66,7%                              | 66,7%              |
| Bucharest Tower Investments B.V.                                                    | GTC Rumunia                      | Holandia  | 100%                               | -                                  | -                  |
| Ana Tower Offices S.R.L. (*)                                                        | Bucharest Tower Investments B.V. | Rumunia   | 50%                                | -                                  | -                  |
| Deco Intermed S.R.L.                                                                | Operetico Enterprises Ltd.       | Rumunia   | 66,7%                              | 66,7%                              | 66,7%              |
| GML American Regency Pipera S.R.L.                                                  | GTC Rumunia                      | Rumunia   | 66,7%                              | 66,7%                              | 66,7%              |

**Globe Trade Centre S.A.**  
**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

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

| Nazwa                                                    | Jednostka dominująca              | Siedziba | 30 września 2011<br>(niebadane) | 30 września 2010<br>(niebadane) | 31 grudnia 2010 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| GTC Real Estate Investments Bulgaria BV („GTC Bulgaria”) | GTC S.A.                          | Holandia | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Galeria Stara Zagora AD                                  | GTC Bulgaria                      | Bułgaria | 75%                             | 75%                             | 75%             |
| Galeria Burgas JSC                                       | GTC Bulgaria                      | Bułgaria | 80%                             | 100%                            | 80%             |
| Galeria Varna JSC                                        | Galeria Ikonovov GmbH             | Bułgaria | 65%                             | 65%                             | 65%             |
| GTC Business Park EAD                                    | GTC Bulgaria                      | Bułgaria | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| NRL EAD                                                  | GTC Bulgaria                      | Bułgaria | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Galeria Ikonovov GmbH                                    | GTC Bulgaria                      | Austria  | 65%                             | 65%                             | 65%             |
| GTC Yuzhen Park EAD („GTC Yuzhen”)                       | GTC Bulgaria                      | Bułgaria | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Real Estate Investments Serbia B.V. („GTC Serbia”)   | GTC S.A.                          | Holandia | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| City Properties Serbia B.V.                              | GTC Serbia                        | Holandia | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o.                        | GTC Serbia                        | Serbia   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Business Park d.o.o.                                 | GTC Serbia                        | Serbia   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Commercial and Residential Ventures d.o.o.           | GTC Serbia                        | Serbia   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Real Estate Developments d.o.o.                      | GTC Commercial Development d.o.o. | Serbia   | 95%                             | 95%                             | 95%             |
| Demo Invest d.o.o                                        | City Properties Serbia B.V.       | Serbia   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| Atlas Centar d.o.o.                                      | GTC Serbia                        | Serbia   | 100%                            | 100%                            | 100%            |
| GTC Commercial Development d.o.o.                        | GTC Serbia                        | Serbia   | 100%                            | 100%                            | 100%            |

**Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych**

| Nazwa                                               | Jednostka dominująca | Siedziba   | 30 września 2011<br>(niebadane) | 30 września 2010<br>(niebadane) | 31 grudnia 2010 |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Lighthouse Holdings Limited S.A. („Lighthouse”)     | GTC S.A.             | Luksemburg | 35%                             | 35%                             | 35%             |
| Vokovice BCP Holding S.A. („Vokovice”)              | GTC S.A.             | Luksemburg | 35%                             | 35%                             | 35%             |
| Holesovice Residential Holdings S.A. („Holesovice”) | GTC S.A.             | Luksemburg | 35%                             | 35%                             | 35%             |
| CID Holding S.A. („CID”)                            | GTC S.A.             | Luksemburg | 35%                             | 35%                             | 35%             |
| ND Holdings S.A. („ND”)                             | GTC S.A.             | Luksemburg | 35%                             | 35%                             | 35%             |
| Europort Investment (Cyprus) 1 Limited              | GTC Ukraina          | Cypr       | 49,9%                           | 49,9%                           | 49,9%           |
| Europort LTD                                        | Emerging investment  | Israel     | 10%                             | 10%                             | 10%             |

**6. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym**

W 2011 roku Spółka nabyła 100% udziałów w 3 spółkach zależnych, które są właścicielami i współwłaścicielami gruntów położonych na osiedlu Białoleka w Warszawie. Plan zagospodarowania zatwierdzony dla tego terenu umożliwia budowę dużych projektów komercyjnych. Spółka planuje, po dokonaniu nabycia dodatkowych gruntów i uzyskaniu odpowiednich decyzji administracyjnych, rozpoczęcie na tym terenie budowy nowoczesnego centrum handlowego o powierzchni najmu netto ok. 60 000 m<sup>2</sup>.

W marcu 2011, Spółka zakończyła budowę centrum handlowego Galeria Osijek. Centrum handlowe rozpoczęło swą działalność operacyjną w kwietniu 2011.

W dniu 1 sierpnia 2011, Spółka podpisała ostateczną umowę dotyczącą sprzedaży udziałów w spółce Rodamco CH1, będącej właścicielem centrum handlowego „Galeria Mokotów” w Warszawie. Cena sprzedaży wspomnianych wyżej udziałów została ustalona na poziomie 139 milionów euro, w oparciu o bilans spółki Rodamco CH1 na dzień 31 lipca 2011 oraz o ustaloną wartość Galerii Mokotów w kwocie 475 milionów euro. Wydatki w wysokości 3,5 milionów euro poniesione w związku z tą transakcją, zostały ujęte w kosztach administracyjnych.

W dniu 9 września 2011 Spółka podpisała z Erste Group Bank AG umowę w celu refinansowania obecnie zaciągniętego kredytu Budynku biurowego Block 19a (Belgrad). Zgodnie z umową kredytową, Erste zapewni fundusze w kwocie 30 milionów euro. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego kredytobiorca jest w trakcie spełniania wstępnych warunków wymaganych na mocy umowy kredytowej.

W dniu 22 września 2011 Spółka podpisała z Erste Group Bank AG umowę w celu refinansowania obecnie zaciągniętego kredytu finansującego inwestycję pod nazwą Citigate. Zgodnie z umową kredytową, Erste zapewni finansowanie na poziomie 100 milionów euro. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego kredytobiorca jest w trakcie spełniania wstępnych warunków wymaganych na mocy umowy kredytowej.

Na dzień 30 września 2011 budynki biurowe Platinum Business Park, które były dotąd rozpoznane jako nieruchomości inwestycyjne, są prezentowane jako "Aktywa przeznaczone do sprzedaży", a pożyczki i zabezpieczenia z nimi związane są prezentowane w zobowiązaniach krótkoterminowych. Kwota 6 milionów euro stanowiąca zabezpieczenie odnoszące się do "Aktywów przeznaczonych do sprzedaży" została rozpoznana jako koszt okresu. (patrz również nota 19 "Zdarzenia po dniu bilansowym").

**Globe Trade Centre S.A.**  
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

**7. Przychody operacyjne**

Przychody operacyjne składają się z następujących pozycji:

|                                                    | Okres<br>dziewięciu<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września<br>2011<br>(niebadane) | Okres<br>dziewięciu<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września<br>2010<br>(niebadane) | Okres trzech<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września<br>2011<br>(niebadane) | Okres trzech<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września<br>2010<br>(niebadane) | Rok<br>zakończony<br>31 grudnia 2010 |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Wynajem powierzchni<br>biurowych i<br>komercyjnych | 302.221                                                                             | 288.886                                                                             | 103.794                                                                      | 97.727                                                                       | 389.098                              |
| Przychody z tytułu<br>usług                        | 87.056                                                                              | 79.965                                                                              | 27.738                                                                       | 26.059                                                                       | 106.716                              |
| Sprzedaż domów i<br>mieszkań                       | 81.792                                                                              | 90.029                                                                              | 40.630                                                                       | 23.365                                                                       | 179.305                              |
|                                                    | <b>471.069</b>                                                                      | <b>458.880</b>                                                                      | <b>172.162</b>                                                               | <b>147.151</b>                                                               | <b>675.119</b>                       |

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

**8. Koszty operacyjne**

Koszty operacyjne obejmują następujące pozycje:

|                                                                            | Okres<br>dziewięciu<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września<br>2011<br>(niebadane) | Okres<br>dziewięciu<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września<br>2010<br>(niebadane) | Okres trzech miesięcy<br>zakończony<br>30 września 2011<br>(niebadane) | Okres trzech<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września<br>2010<br>(niebadane) | Rok<br>zakończony<br>31 grudnia<br>2010 |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Koszty z tytułu wynajmu powierzchni<br>biurowych i komercyjnych oraz usług | 104.687                                                                             | 86.270                                                                              | 33.440                                                                 | 32.276                                                                       | 118.672                                 |
| Koszt własny sprzedaży domów i<br>mieszkań                                 | 77.391                                                                              | 86.806                                                                              | 35.403                                                                 | 22.206                                                                       | 170.194                                 |
|                                                                            | <b>182.078</b>                                                                      | <b>173.076</b>                                                                      | <b>68.843</b>                                                          | <b>54.482</b>                                                                | <b>288.866</b>                          |

**9. Analiza segmentowa**

Spółka prowadzi swoją działalność w poszczególnych segmentach poprzez swoje spółki zależne, które realizują projekty w dziedzinie nieruchomości. Segmenty operacyjne są agregowane w segmenty sprawozdawcze w oparciu o charakter działalności, rynków, na których działają oraz inne czynniki.

Segmenty sprawozdawcze dzielą się na dwa główne segmenty:

**Globe Trade Centre S.A.**  
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

1. budowa i wynajem powierzchni biurowej i handlowej („działalność w zakresie powierzchni biurowych i komercyjnych”), oraz
2. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych („działalność w zakresie powierzchni mieszkalnych”).

**9. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)**

Działalność prowadzona w ramach wymienionych powyżej segmentów operacyjnych jest realizowana w następujących obszarach geograficznych posiadających cechy wspólne:

- 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 w celu oceny wyników 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.

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okresy dziewięciu miesięcy zakończone dnia 30 września 2011 roku (niebadany) i 30 września 2010 roku (niebadany):

|                                   | Polska i Węgry |                | Rumunia i Bułgaria |               | Pozostałe kraje |               | Skonsolidowane |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
|                                   | 30             | 30             | 30                 | 30            | 30              | 30            | 30             | 30             |
|                                   | wrzesnia       | wrzesnia       | wrzesnia           | wrzesnia      | wrzesnia        | wrzesnia      | wrzesnia       | wrzesnia       |
|                                   | 2011           | 2010           | 2011               | 2010          | 2011            | 2010          | 2011           | 2010           |
| Powierzchnie biurowe i komercyjne | 253.714        | 257.885        | 54.990             | 30.869        | 80.573          | 80.097        | 389.277        | 368.851        |
| Powierzchnie mieszkalne           | 40.610         | 32.202         | 24.068             | 57.827        | 17.114          | -             | 81.792         | 90.029         |
| <b>Przychody razem</b>            | <b>294.324</b> | <b>290.087</b> | <b>79.058</b>      | <b>88.696</b> | <b>97.687</b>   | <b>80.097</b> | <b>471.069</b> | <b>458.880</b> |
| Powierzchnie biurowe i komercyjne | 52.843         | 50.373         | 29.743             | 16.994        | 22.101          | 18.903        | 104.687        | 86.270         |
| Powierzchnie mieszkalne           | 35.980         | 30.012         | 28.875             | 56.794        | 12.536          | -             | 77.391         | 86.806         |
| <b>Koszty razem</b>               | <b>88.823</b>  | <b>80.385</b>  | <b>58.618</b>      | <b>73.788</b> | <b>34.637</b>   | <b>18.903</b> | <b>182.078</b> | <b>173.076</b> |
| Powierzchnie biurowe i komercyjne | 200.871        | 207.512        | 25.247             | 13.875        | 58.472          | 61.194        | 284.590        | 282.581        |
| Powierzchnie mieszkalne           | 4.630          | 2.190          | (4.807)            | 1.033         | 4.578           | -             | 4.401          | 3.223          |
| <b>Wynik na sprzedaży</b>         | <b>205.501</b> | <b>209.702</b> | <b>20.440</b>      | <b>14.908</b> | <b>63.050</b>   | <b>61.194</b> | <b>288.991</b> | <b>285.804</b> |

**Globe Trade Centre S.A.**  
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

**9. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)**

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku (niebadany) oraz 30 września 2010 roku (niebadany):

|                                   | Polska i Węgry         |                        | Rumunia i Bułgaria     |                        | Pozostałe kraje        |                        | Skonsolidowane         |                        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | 30<br>września<br>2011 | 30<br>września<br>2010 | 30<br>września<br>2011 | 30<br>września<br>2010 | 30<br>września<br>2011 | 30<br>września<br>2010 | 30<br>września<br>2011 | 30<br>września<br>2010 |
| Powierzchnie biurowe i komercyjne | 85.249                 | 85.946                 | 19.043                 | 12.161                 | 27.240                 | 25.678                 | 131.532                | 123.785                |
| Powierzchnie mieszkalne           | 24.799                 | 15.091                 | 9.855                  | 8.275                  | 5.976                  | -                      | 40.630                 | 23.366                 |
| <b>Przychody razem</b>            | <b>110.048</b>         | <b>101.037</b>         | <b>28.898</b>          | <b>20.436</b>          | <b>33.216</b>          | <b>25.678</b>          | <b>172.162</b>         | <b>147.151</b>         |
| Powierzchnie biurowe i komercyjne | 16.642                 | 18.099                 | 8.495                  | 7.592                  | 8.303                  | 6.585                  | 33.440                 | 32.276                 |
| Powierzchnie mieszkalne           | 20.988                 | 15.197                 | 11.668                 | 7.009                  | 2.747                  | -                      | 35.403                 | 22.206                 |
| <b>Koszty razem</b>               | <b>37.630</b>          | <b>33.296</b>          | <b>20.163</b>          | <b>14.601</b>          | <b>11.050</b>          | <b>6.585</b>           | <b>68.843</b>          | <b>54.482</b>          |
| Powierzchnie biurowe i komercyjne | 68.607                 | 67.847                 | 10.548                 | 4.569                  | 18.937                 | 19.093                 | 98.092                 | 91.509                 |
| Powierzchnie mieszkalne           | 3.811                  | (106)                  | (1.813)                | 1.266                  | 3.229                  | -                      | 5.227                  | 1.160                  |
| <b>Wynik na sprzedaży</b>         | <b>72.418</b>          | <b>67.741</b>          | <b>8.735</b>           | <b>5.835</b>           | <b>22.166</b>          | <b>19.093</b>          | <b>103.319</b>         | <b>92.669</b>          |

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku (niebadany) oraz za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku:

|                                   | Polska i Węgry         |                       | Rumunia i Bułgaria     |                       | Pozostałe kraje        |                       | Skonsolidowane         |                       |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|                                   | 30<br>września<br>2011 | 31<br>grudnia<br>2010 | 30<br>września<br>2011 | 31<br>grudnia<br>2010 | 30<br>września<br>2011 | 31<br>grudnia<br>2010 | 30<br>września<br>2011 | 31<br>grudnia<br>2010 |
| Powierzchnie biurowe i komercyjne | 253.714                | 343.842               | 54.990                 | 45.922                | 80.573                 | 106.045               | 389.277                | 495.809               |
| Powierzchnie mieszkalne           | 40.610                 | 46.202                | 24.068                 | 64.381                | 17.114                 | 68.727                | 81.792                 | 179.310               |
| <b>Przychody razem</b>            | <b>294.324</b>         | <b>390.044</b>        | <b>79.058</b>          | <b>110.303</b>        | <b>97.687</b>          | <b>174.772</b>        | <b>471.069</b>         | <b>675.119</b>        |
| Powierzchnie biurowe i komercyjne | 52.843                 | 66.310                | 29.743                 | 27.415                | 22.101                 | 24.947                | 104.687                | 118.672               |
| Powierzchnie mieszkalne           | 35.980                 | 43.202                | 28.875                 | 64.416                | 12.536                 | 62.576                | 77.391                 | 170.194               |
| <b>Koszty razem</b>               | <b>88.823</b>          | <b>109.512</b>        | <b>58.618</b>          | <b>91.831</b>         | <b>34.637</b>          | <b>87.523</b>         | <b>182.078</b>         | <b>288.866</b>        |
| Powierzchnie biurowe i komercyjne | 200.871                | 277.532               | 25.247                 | 18.507                | 58.472                 | 81.098                | 284.590                | 377.137               |
| Powierzchnie mieszkalne           | 4.630                  | 3.000                 | (4.807)                | (35)                  | 4.578                  | 6.151                 | 4.401                  | 9.116                 |
| <b>Wynik na sprzedaży</b>         | <b>205.501</b>         | <b>280.532</b>        | <b>20.440</b>          | <b>18.472</b>         | <b>63.050</b>          | <b>87.249</b>         | <b>288.991</b>         | <b>386.253</b>        |

**Globe Trade Centre S.A.**  
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

**10. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych**

Inwestycje w jednostki stowarzyszone składają się z następujących pozycji:

|                                                                            | 30 września 2011<br>(niebadane) | 30 września 2010<br>(niebadane) | 31 grudnia 2010 |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Akcje/udziały                                                              | 27.607                          | 20.155                          | 26.012          |
| Wypłata dywidendy                                                          | (6.760)                         |                                 | -               |
| Różnice kursowe z przeliczenia                                             | 13.256                          | 7.093                           | 5.807           |
| Udział w zysku jednostek stowarzyszonych wycenionych metodą praw własności | 13.688                          | 23.451                          | 20.512          |
| <b>Inwestycje w udziały/akcje</b>                                          | <b>47.791</b>                   | <b>50.699</b>                   | <b>52.331</b>   |
| Udzielone pożyczki                                                         | 200.383                         | 168.710                         | 170.816         |
| <b>Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych</b>                            | <b>248.174</b>                  | <b>219.409</b>                  | <b>223.147</b>  |

**11. Nieruchomości inwestycyjne**

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:

|                                                               | 30 września 2011<br>(niebadane) | 30 września 2010<br>(niebadane) | 31 grudnia 2010  |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Ukończone nieruchomości inwestycyjne                          | 5.779.674                       | 6.051.130                       | 6.405.378        |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie w wartości godziwej      | 809.062                         | 943.603                         | 796.903          |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane w cenie nabycia | 1.253.328                       | 1.192.659                       | 1.184.086        |
| <b>Razem</b>                                                  | <b>7.842.064</b>                | <b>8.187.392</b>                | <b>8.386.367</b> |

**Globe Trade Centre S.A.**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
Dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

Zmiany stanu inwestycji w nieruchomości w okresach zakończonych dnia 30 września 2011 i 2010 roku oraz dnia 31 grudnia 2010 roku kształtowały się następująco:

|                                                           | Okres<br>dziewięciu<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września<br>2011<br>(niebadane) | Okres<br>dziewięciu<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września<br>2010<br>(niebadane) | Okres trzech<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września 2011<br>(niebadane) | Okres trzech<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września 2010<br>(niebadane) | Rok zakończony<br>31 grudnia 2010 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>               | <b>8.386.367</b>                                                                    | <b>8.101.021</b>                                                                    | <b>7.762.436</b>                                                          | <b>8.361.817</b>                                                          | <b>8.101.020</b>                  |
| <b>Zwiększenia, w tym:</b>                                |                                                                                     |                                                                                     |                                                                           |                                                                           |                                   |
| Skapitalizowane wydatki                                   | 522.972                                                                             | 331.072                                                                             | 199.223                                                                   | 106.179                                                                   | 457.290                           |
| Zakup udziałów w jednostkach zależnych                    | 117.555                                                                             | 241.296                                                                             | 22.736                                                                    | 39.759                                                                    | 240.775                           |
| Odwrocenie utraty wartości                                | -                                                                                   | -                                                                                   | -                                                                         | -                                                                         | 10.150                            |
| Aktualizacja wartości godziwej                            | (587.213)                                                                           | 60.953                                                                              | (447.300)                                                                 | 8.504                                                                     | 174.669                           |
| Reklasyfikowane z pozycji zapasy                          | 9.396                                                                               | -                                                                                   | 13.947                                                                    | -                                                                         | -                                 |
| Sprzedaż                                                  | (952.969)                                                                           | -                                                                                   | (952.969)                                                                 | -                                                                         | (312.468)                         |
| Reklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży (*) | (591.542)                                                                           | (314.574)                                                                           | 355.535                                                                   | -                                                                         | -                                 |
| Różnice kursowe z przeliczenia                            | 937.498                                                                             | (232.376)                                                                           | 888.456                                                                   | (328.867)                                                                 | (285.069)                         |
| <b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>                 | <b>7.842.064</b>                                                                    | <b>8.187.392</b>                                                                    | <b>7.842.064</b>                                                          | <b>8.187.392</b>                                                          | <b>8.386.367</b>                  |

(\*) Na dzień 30 września 2011 budynki biurowe Platinum Business Park, które były dotąd rozpoznane jako nieruchomości inwestycyjne, są prezentowane jako "Aktywa przeznaczone do sprzedaży", a pożyczki i zabezpieczenia z nimi związane są prezentowane w zobowiązaniach krótkoterminowych. Kwota 6 milionów euro stanowiąca zabezpieczenie odnoszące się do "Aktywów przeznaczonych do sprzedaży" została rozpoznana jako koszt okresu. (patrz również nota 19 "Zdarzenia po dniu bilansowym").

**Globe Trade Centre S.A.**  
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

**11. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)**

Aktualizacja wartości godziwej kształtuje się następująco:

|                                                                                        | Okres dziewięciu<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września 2011<br>(niebadane) | Okres dziewięciu<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września 2010<br>(niebadane) | Okres trzech<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września 2011<br>(niebadane) | Okres trzech<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września 2010<br>(niebadane) | Rok<br>zakończony<br>31 grudnia<br>2010 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Wartość godziwa<br>nieruchomości<br>inwestycyjnych ukończonych<br>w latach poprzednich | (101.592)                                                                     | 74.274                                                                        | (80.200)                                                                  | 5.001                                                                     | 151.129                                 |
| Wartość godziwa nowo<br>ukończonych nieruchomości<br>inwestycyjnych                    | (47.464)                                                                      | (32.546)                                                                      | (51.627)                                                                  | (4.520)                                                                   | (16.194)                                |
| Wartość godziwa<br>nieruchomości w budowie                                             | (165.692)                                                                     | 37.800                                                                        | (131.240)                                                                 | 7.283                                                                     | 39.734                                  |
| Utrata wartości                                                                        | (239.326)                                                                     | (18.575)                                                                      | (151.094)                                                                 | 740                                                                       | 10.150                                  |
| Rezerwa na koszty<br>transakcyjne                                                      | (7.744)                                                                       | -                                                                             | (7.744)                                                                   | -                                                                         | -                                       |
| Utrata wartości należności<br>(patrz Nota 17)                                          | (13.603)                                                                      |                                                                               | (13.603)                                                                  |                                                                           |                                         |
| Utrata wartości firmy                                                                  | (11.792)                                                                      | -                                                                             | (11.792)                                                                  | -                                                                         | -                                       |
|                                                                                        | <b>(587.213)</b>                                                              | <b>60.953</b>                                                                 | <b>(447.300)</b>                                                          | <b>8.504</b>                                                              | <b>184.819</b>                          |

Założenia użyte przy wycenach na dzień 30 września 2011 roku prezentowane na podstawie średniej ważonej przedstawiono poniżej:

|                                                                                    | 30 września<br>2011<br>(niebadane) | 30 września<br>2010<br>(niebadane) | Rok zakończony<br>31 grudnia 2010 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| <u>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</u>                                        |                                    |                                    |                                   |
| Średnia stawka czynszu/ m2 (PLN/EUR) (*)                                           | 66,3/16,5                          | 83,3/21,3                          | 78,7/19,7                         |
| Stopa kapitalizacji                                                                | 8,0%                               | 7,4%                               | 7,8%                              |
| ERV/ m2 (PLN/EUR) (*)                                                              | 68,3/17,0                          | 80,1/18,5                          | 76,3/19,1                         |
| Powierzchnia nie wynajęta                                                          | 13%                                | 15%                                | 17%                               |
| <u>Nieruchomości inwestycyjne w budowie (tylko aktywa<br/>w wartości godziwej)</u> |                                    |                                    |                                   |
| Średnia stopa kapitalizacji                                                        | 8,7%                               | 9,3%                               | 9%                                |
| Średni procent ukończenia                                                          | 75%                                | 56%                                | 62%                               |

(\*) Oprócz podstawowego czynszu obejmuje przychody z parkingów, elementów dodanych i inne przychody.

Zarząd ściśle monitoruje trwający europejski kryzys zadłużenia i jego wpływ na europejskie rynki finansowe.

W drugiej połowie 2011 roku, wbrew wcześniejszym oczekiwaniom i prognozom makroekonomicznym, sytuacja w Europie pogorszyła się, co spowodowało znaczne obniżenie siły nabywczej i spadek konsumpcji gospodarstw domowych. Zarząd zaobserwował zatrzymanie planów ekspansji międzynarodowych sieci handlu detalicznego

oraz redukcję zatrudnienia w dużych korporacjach, zwłaszcza na Węgrzech, w Rumunii, Bułgarii, Słowacji i Chorwacji.

Nasze założenia uwzględniające poprawę rynku z początku 2011 roku, że sytuacja makroekonomiczna poprawi się, zostały zmienione i oczekiwany horyzont czasowy dla takiej poprawy rynku jest obecnie niepewny.

Zarząd GTC zastosował ostrożne podejście i aktywnie dokonał szacunku wartości portfela nieruchomości oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w świetle obecnej sytuacji makroekonomicznej, dokładając należytej staranności. Ocena została poparta i potwierdzona przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych.

Zarząd przeprowadził gruntowny przegląd całego portfela, aktywo po aktywie, jednocześnie podejmując decyzję o skoncentrowaniu działań Spółki na najsilniejszych rynkach i wspieraniu tylko tych projektów w swoim portfelu, które dają najsilniejszy średniookresowy potencjał wzrostu, przy jednoczesnym zmniejszeniu alokacji środków pieniężnych do projektów, które mają dłuższy horyzont czasowy inwestycji.

Z powyższego wynika ponowna ocena niektórych harmonogramów zagospodarowania gruntów, restrukturyzacji projektów i ich późniejsza realizacja. Ten fakt został uwzględniony w wycenach wykonanych w trzecim kwartale 2011 roku.

Ponadto, w niektórych przypadkach, ze względu na spadek konsumpcji i pogorszenie siły nabywczej, harmonogram stabilizacji niektórych zakończonych i generujących środki pieniężne aktywów musiał być ponownie oceniony, a tym samym oczekiwania co do stabilizacji dochodów zostały odroczone.

Zarząd ciągle monitoruje aktywa i uważa, że wartość aktywów na koniec września 2011 odzwierciedla aktualny stan warunków makroekonomicznych oraz oczekiwań, jednak należy podkreślić, że warunki makroekonomiczne są obecnie niestabilne i dlatego potencjalne przyszłe zmiany wartości rynkowych, zarówno pozytywne jak i negatywne, nie mogą być wykluczone.

**Globe Trade Centre S.A.**  
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

**12.    Zapasy**

|                                   | 30 września<br>2011<br><i>(niebadane)</i> | 30 września<br>2010<br><i>(niebadane)</i> | Rok zakończony<br>31 grudnia 2010 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Saldo początkowe</b>           | <b>1.006.692</b>                          | <b>1.112.698</b>                          | <b>1.112.698</b>                  |
| Zwiększenia                       | 46.253                                    | 94.861                                    | 78.040                            |
| Transfery                         | (9.396)                                   | -                                         | -                                 |
| Odpis do wartości sprzedaży netto | (180.858)                                 | -                                         | (13.865)                          |
| Różnice kursowe z przeliczenia    | 109.600                                   | (29.638)                                  | -                                 |
| Rozpoznane jako koszt             | (77.391)                                  | (90.029)                                  | (170.181)                         |
| <b>Saldo końcowe</b>              | <b>894.900</b>                            | <b>1.087.892</b>                          | <b>1.006.692</b>                  |

**Globe Trade Centre S.A.**  
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

**13. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje**

Na saldo długoterminowych kredytów i pożyczek oraz obligacji składają się następujące pozycje:

|                                                                         | 30 września 2011<br>(niebadane) | 30 września 2010<br>(niebadane) | 31 grudnia<br>2010 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Obligacja seria 0414                                                    | 720.000                         | 720.000                         | 720.000            |
| Obligacja seria 0412                                                    | 80.003                          | 80.000                          | 80.000             |
| Obligacja seria 0513                                                    | 349.998                         | 350.000                         | 350.000            |
| Kredyt Berlin Bank (Rodamco CH1)                                        | -                               | 402.870                         | 398.379            |
| Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)                                    | 189.690                         | 174.543                         | 172.629            |
| Kredyt WBK (Globis Poznan)                                              | 73.049                          | 68.046                          | 67.088             |
| Kredyt WBK 1 (Galileo)                                                  | 25.700                          | 25.246                          | 24.744             |
| Kredyt WBK 2 (Newton)                                                   | 47.367                          | 44.021                          | 44.165             |
| Kredyt WBK 3 (Edison)                                                   | 52.664                          | 49.112                          | 48.409             |
| Kredyt EUROHYPO (GTC Topaz office)                                      | -                               | 50.117                          | -                  |
| Kredyt BPH Bank (Globis Wrocław)                                        | 121.264                         | 111.839                         | 110.547            |
| Kredyt ING (Nothus)                                                     | 75.193                          | 69.397                          | 68.577             |
| Kredyt ING (Zefirus)                                                    | 75.193                          | 69.397                          | 68.577             |
| Kredyt ING (Platinum 1)                                                 | 87.681                          | 80.948                          | 79.982             |
| Kredyt ING (Platinum 2)                                                 | 87.681                          | 80.948                          | 79.982             |
| Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3)                                          | 86.460                          | 79.345                          | 78.414             |
| Kredyt ING (Platinum 4)                                                 | 94.642                          | -                               | -                  |
| Kredyt Eurohypo (Nefryt)                                                | -                               | 129.267                         | -                  |
| Kredyt WBK (Kazimierz office)                                           | 128.009                         | 117.222                         | 116.073            |
| Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)                                         | 479.348                         | 441.712                         | 436.699            |
| Kredyt Berlin Hyp (UBP)                                                 | 123.434                         | 111.181                         | 111.071            |
| Kredyt ING (Francuska) (1)                                              | 112.181                         | 90.226                          | 99.035             |
| Kredyt MKB (Centre Point I)                                             | 109.627                         | 104.615                         | 102.575            |
| Kredyt MKB (Centre Point II)                                            | 128.406                         | 122.537                         | 120.108            |
| Kredyt CIB (Metro)                                                      | 98.793                          | 82.244                          | 83.087             |
| Kredyt MKB (Spiral)                                                     | 90.152                          | 85.313                          | 84.172             |
| Kredyt Erste (Reinesance)                                               | 26.948                          | 24.357                          | 24.193             |
| Kredyt MKB (Sasad Resort)                                               | 64.906                          | 80.274                          | 74.089             |
| Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (GTC House)                               | 70.363                          | 68.732                          | 66.846             |
| Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (19 Avenue)                               | 65.065                          | 63.394                          | 61.832             |
| Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Block 41)                                | 93.182                          | 90.003                          | 88.002             |
| Kredyt Raiffeisen Bank (Green Dream)                                    | 15.651                          | 13.444                          | 15.410             |
| Kredyt Unicredit (Felicity)                                             | 126.085                         | 117.385                         | 112.960            |
| Kredyt RZBR (Rose Garden)                                               | 94.611                          | 95.804                          | 92.862             |
| Kredyt Alpha (Citygate)                                                 | 346.280                         | 292.634                         | 316.824            |
| Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (NCC)                                     | 126.884                         | 158.663                         | 155.886            |
| Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Arad)                                    | 145.120                         |                                 |                    |
| Kredyt MKB i Zagrebacka Banka (GTC Chorwacja)                           | 177.105                         | 177.916                         | 173.731            |
| Kredyt EBRD i Raiffeisenbank Austria (Osijek)                           | 79.402                          | -                               | 24.740             |
| Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)                                        | 110.192                         | 99.699                          | 99.031             |
| Kredyt EBRD i Unicredit (Stara Zagora)                                  | 129.200                         | 94.536                          | 114.429            |
| Kredyt EBRD (Burgas)                                                    | 42.577                          | -                               | 3.956              |
| Loan from VUB Bank (Jarosowa)                                           | 12.956                          | -                               | -                  |
| Kredyt Unicredit (GTC Vinyard)                                          | 28.282                          | 71.451                          | 74.489             |
| Pożyczki od udziałowców nie posiadających kontroli w spółkach zależnych | 521.761                         | 554.285                         | 459.644            |
| Odroczone koszty pozyskania finansowania                                | (38.132)                        | (45.894)                        | (45.517)           |
|                                                                         | <b>5.674.973</b>                | <b>5.696.829</b>                | <b>5.457.720</b>   |

**Globe Trade Centre S.A.**  
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

**13. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje (ciąg dalszy)**

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

|                                                                    | 30 września 2011<br>(niebadane) | 30 września<br>2010<br>(niebadane) | 31 grudnia<br>2010 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| <b>Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych:</b> |                                 |                                    |                    |
| Obligacje seria 0412                                               | 80.003                          | -                                  | -                  |
| Kredyt Berlin Bank (Rodamco CH1)                                   | -                               | 5.725                              | 5.394              |
| Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)                               | 3.582                           | 2.871                              | 3.109              |
| Kredyt WBK (Globis Poznań)                                         | 2.236                           | 2.021                              | 2.008              |
| Kredyt WBK 1 (Galileo)                                             | 1985                            | 1.786                              | 1.810              |
| Kredyt WBK 2 (Newton)                                              | 1654                            | 1.316                              | 1.335              |
| Kredyt WBK 3 (Edison)                                              | 1710                            | 1.268                              | 1.519              |
| Kredyt EUROHYPO (GTC Topaz office)                                 | -                               | 50.117                             | -                  |
| Loan from Berlin Hyp (UBP)                                         | 3.476                           | -                                  | -                  |
| Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)                                    | 9.718                           | 8.281                              | 8.226              |
| Kredyt BPH Bank (Globis Wrocław)                                   | 2.629                           | 2.137                              | 2.257              |
| Kredyt ING (Nothus)                                                | 1.588                           | 1.435                              | 1.426              |
| Kredyt ING (Zefirus)                                               | 1.588                           | 1.435                              | 1.426              |
| Kredyt ING (Platinum 1)                                            | 87.681                          | 1.698                              | 1.687              |
| Kredyt ING (Platinum 2)                                            | 87.681                          | 1.698                              | 1.687              |
| Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3)                                     | 86.460                          | 1.595                              | 1.584              |
| Kredyt ING (Platinum 4)                                            | 94.642                          | -                                  | -                  |
| Kredyt WBK (Kazimierz office)                                      | 1.712                           | 1.531                              | 1.529              |
| Kredyt Eurohypo (Nefryt)                                           | -                               | 129.267                            | -                  |
| Kredyt ING (Francuska) (1)                                         | 112.181                         | -                                  | -                  |
| Kredyt MKB (Centre Point I)                                        | 6.343                           | 5.534                              | 5.544              |
| Kredyt MKB (Centre Point II)                                       | 7.173                           | 6.483                              | 6.439              |
| Kredyt Erste (Reinesance)                                          | 26.948                          | -                                  | 24.193             |
| Kredyt MKB (Sasad Resort)                                          | 64.906                          | 39.415                             | 74.089             |
| Kredyt CIB (Metro)                                                 | 3.670                           | 4.541                              | 3.204              |
| Kredyt MKB (Spiral)                                                | 17.323                          | 17.044                             | 16.875             |
| Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (NCC)                                | 126.884                         | 5.602                              | 5.690              |
| Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (GTC House)                          | 6.233                           | 6.176                              | 6.234              |
| Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (19 Avenue)                          | 5.293                           | 4.426                              | 4.606              |
| Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Block 41)                           | 6.842                           | 5.642                              | 5.695              |
| Kredyt EBRD and Raiffeisenbank Austria (Osijek)                    | 79.402                          | ...                                | -                  |
| Kredyt MKB i OTO (Galeria Varna)                                   | 110.192                         | -                                  | 1.085              |
| Kredyt EBRD i Unicredit (Stara Zagora)                             | 129.200                         | 2.201                              | 9.655              |
| Kredyt EBRD (Burgas)                                               | -                               | -                                  | 3.956              |
| Kredyt MKB i Zagrebečka Banka (GTC Chorwacja)                      | 24.107                          | 20.206                             | 22.079             |
| Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Arad)                               | 14.363                          | 347                                | 726                |
| Kredyt Alpha (Citygate)                                            | 13.234                          | 17.001                             | 8.911              |
| Kredyt RZBR (Rose Garden)                                          | 19.621                          | 6.762                              | 5.735              |
| Kredyt Unicredit (Felicity)                                        | 126.085                         | -                                  | -                  |
| Kredyt Raiffeisen Bank (Green Dream)                               | 15.651                          | 13.444                             | 15.410             |
| Kredyt VUB Bank (Jarosowa)                                         | 1.103                           | -                                  | -                  |
| Kredyt Unicredit (Vinyard)                                         | 28.282                          | 71.451                             | 74.489             |
| Odroczone koszty pozyskania finansowania                           | (6.870)                         | -                                  | -                  |
|                                                                    | <b>1.406.511</b>                | <b>440.456</b>                     | <b>329.612</b>     |

**Globe Trade Centre S.A.**  
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

**13. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje (ciąg dalszy)**

| <b>Długoterminowa część kredytów i pożyczek<br/>długoterminowych oraz obligacji:</b> | <b>30 września 2011<br/>(niebadane)</b> | <b>30 września 2010<br/>(niebadane)</b> | <b>31<br/>grudnia<br/>2010</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|
| Obligacje seria 0414                                                                 | 720.000                                 | 720.000                                 | 720.000                        |
| Obligacje seria 0412                                                                 | -                                       | 80.000                                  | 80.000                         |
| Obligacje seria 0513                                                                 | 349.998                                 | 350.000                                 | 350.000                        |
| Kredyt Berlin Bank (Rodamco CH1)                                                     | -                                       | 397.145                                 | 392.985                        |
| Kredyt Pekao (GTC Galeria Kazimierz)                                                 | 186.109                                 | 171.672                                 | 169.521                        |
| Kredyt WBK (Globis Poznań)                                                           | 70.813                                  | 66.025                                  | 65.080                         |
| Kredyt WBK 1 (Galileo)                                                               | 23.715                                  | 23.460                                  | 23.409                         |
| Kredyt WBK 2 (Newton)                                                                | 45.713                                  | 42.705                                  | 42.355                         |
| Kredyt WBK 3 (Edison)                                                                | 50.954                                  | 47.844                                  | 46.890                         |
| Kredyt EUROHYPO (GTC Topaz office)                                                   | -                                       | -                                       | -                              |
| Kredyt BPH Bank (Globis Wrocław)                                                     | 118.635                                 | 109.702                                 | 108.290                        |
| Kredyt ING (Nothus)                                                                  | 73.605                                  | 67.962                                  | 67.151                         |
| Kredyt ING (Zefirus)                                                                 | 73.605                                  | 67.962                                  | 67.151                         |
| Kredyt ING (Platinum 1)                                                              | -                                       | 79.250                                  | 78.295                         |
| Kredyt ING (Platinum 2)                                                              | -                                       | 79.250                                  | 78.295                         |
| Kredyt Berlin Hyp (Platinum 3)                                                       | -                                       | 77.750                                  | 76.830                         |
| Kredyt WBK (Kazimierz office)                                                        | 126.297                                 | 115.691                                 | 114.544                        |
| Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)                                                      | 469.630                                 | 433.431                                 | 428.473                        |
| Kredyt Berlin Hyp (UBP)                                                              | 119.958                                 | 111.181                                 | 111.071                        |
| Kredyt ING (Francuska) (1)                                                           | -                                       | 90.226                                  | 99.035                         |
| Kredyt MKB (Centre Point I)                                                          | 103.284                                 | 99.081                                  | 97.031                         |
| Kredyt MKB (Centre Point II)                                                         | 121.233                                 | 116.054                                 | 113.669                        |
| Kredyt CIB (Metro)                                                                   | 95.123                                  | 77.703                                  | 79.883                         |
| Kredyt MKB (Sasad Resort)                                                            | -                                       | 40.859                                  | -                              |
| Kredyt MKB (Spiral)                                                                  | 72.829                                  | 68.269                                  | 67.297                         |
| Kredyt Erste (Reinesance)                                                            | -                                       | 24.357                                  | -                              |
| Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (GTC House)                                            | 64.130                                  | 62.556                                  | 60.612                         |
| Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (19 Avenue)                                            | 59.772                                  | 58.968                                  | 57.226                         |
| Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Block 41)                                             | 86.340                                  | 84.361                                  | 82307                          |
| Kredyt Unicredit (Felicity)                                                          | -                                       | 117.385                                 | 112.960                        |
| Kredyt RZBR (Rose Garden)                                                            | 74.990                                  | 89.042                                  | 87.127                         |
| Kredyt Alpha (Citygate)                                                              | 333.046                                 | 275.633                                 | 307.913                        |
| Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (NCC)                                                  | -                                       | 152.714                                 | 149.470                        |
| Kredyt EBRD i Raiffeisen Bank (Arad)                                                 | 130.757                                 | -                                       | -                              |
| Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (Eurostructor)                                         | 152.998                                 | 157.710                                 | 151.652                        |
| Kredyt EBRD i Raiffaisen Bank Austria (Osijek)                                       | -                                       | -                                       | 24.740                         |
| Kredyt MKB i OTP (Galeria Varna)                                                     | -                                       | 99.699                                  | 97.946                         |
| Kredyt EBRD i Unicredit (Stara Zagora)                                               | -                                       | 92.335                                  | 104.774                        |
| Kredyt EBRD (Burgas)                                                                 | 42.577                                  | -                                       | -                              |
| Kredyt VUB Bank (Jarosowa)                                                           | 11.853                                  | -                                       | -                              |
| Pożyczki od udziałowców nie posiadających<br>kontroli w spółkach zależnych           | 521.761                                 | 554.285                                 | 459.644                        |
| Odroczone koszty pozyskania finansowania                                             | (31.263)                                | (45.894)                                | (45.517)                       |
|                                                                                      | <b>4.268.462</b>                        | <b>5.256.373</b>                        | <b>5.128.109</b>               |

## **Globe Trade Centre S.A.**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
Dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

W umowach finansowania zawartych z bankami, Spółka zobowiązuje się do dotrzymania określonych warunków kredytowych wymaganych tymi umowami; główne warunki to: utrzymanie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (Loan-to-Value) i wskaźnika Obsługi Zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio) przez spółkę będącą właścicielem projektu.

Ponadto, w znacznym stopniu, wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, które były finansowane przez pożyczkodawcę zostały przyjęte pod zastaw długoterminowych kredytów udzielonych przez banki. Wartość godziwa zastawionych aktywów przekracza wartość bilansową zaciągniętych kredytów i pożyczek związanych z tymi aktywami.

Na dzień 30 września 2011 spółki, które zaciągnęły pożyczki, spełniają warunki kredytowe, z wyjątkiem następujących przypadków:

- (1) Zgodnie z umowa pożyczki zawartą pomiędzy Spółką a Bankiem ING finansowanie budynku biurowego „Francuska” (Katowice), w wysokości 25,4 milionów euro na dzień 30 września 2011, Spółka jest zobowiązana do dotrzymania pewnych warunków kredytowych. Warunki dotyczą wskaźników LTV i DSCR finansowanego projektu. Z powodu niedotrzymania tych warunków na dzień 30 września 2011 roku Spółka prezentuje kwotę 25,4 miliony euro jako zobowiązanie krótkoterminowe. W październiku 2011 roku Spółka podpisała z Bankiem aneks do umowy. Zgodnie z aneksem Spółka uzyskała zwolnienie z obowiązku spełnienia warunków kredytowych na dwa lata w zamian za spłatę części pożyczki w wysokości 7,5 milionów euro.
- (2) W odniesieniu do 28.8 mln euro pożyczki z EBRD i Raiffeissen przyznanej trzem spółkom zależnym (centra handlowe NCC, Rumunia), warunki kredytowe dotyczące wskaźnika DSCR finansowanego projektu nie zostały spełnione na dzień bilansowy. W rezultacie, Spółka dokonała reklasyfikacji pożyczek do pozycji zobowiązań krótkoterminowych. Spółka oraz jednostki zależne obecnie prowadzą negocjacje z kredytującym bankiem w celu wprowadzenia ewentualnych zmian do umowy pożyczki.
- (3) W odniesieniu do 18,0 mln euro pożyczki z EBRD i Raiffeissen Bank udzielonej spółce zależnej (Avenue Mall Osijek, Chorwacja), warunki kredytowe dotyczące wskaźnika DSCR finansowanego projektu nie zostały spełnione na dzień bilansowy. W rezultacie, Spółka dokonała reklasyfikacji pożyczek do pozycji zobowiązań krótkoterminowych. Spółka oraz jednostka zależna obecnie prowadzą negocjacje z kredytującym bankiem w celu wprowadzenia ewentualnych zmian do umowy pożyczki.
- (4) W odniesieniu do 25,0 mln euro pożyczki z MKB i OTP udzielonej spółce zależnej (Varna Mall, Bułgaria), warunki kredytowe dotyczące wskaźnika DSCR oraz harmonogramu czasowego finansowanego projektu nie zostały spełnione na dzień bilansowy. W rezultacie, Spółka dokonała reklasyfikacji pożyczki do pozycji zobowiązań krótkoterminowych. Spółka oraz jednostki zależne obecnie prowadzą negocjacje z kredytującym bankiem w celu wprowadzenia ewentualnych zmian do umowy pożyczki.
- (5) W odniesieniu do 29,3 mln euro pożyczek z EBRD i Unicredit udzielonych spółce zależnej (Stara Zagora Mall, Bułgaria), warunki kredytowe dotyczące wskaźnika DSCR finansowanego projektu nie zostały spełnione na dzień bilansowy. W rezultacie, Spółka dokonała reklasyfikacji pożyczek do pozycji zobowiązań krótkoterminowych. Spółka oraz jednostki zależne obecnie prowadzą negocjacje z

**Globe Trade Centre S.A.**  
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
Dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

kredytującym bankiem w celu wprowadzenia ewentualnych zmian do umowy pożyczki.

W oparciu o standardowe zabezpieczenia opisane powyżej, Banki mają prawo żądania od GTC S.A. środków w wysokości 91 milionów euro.

#### **14. Kapitał własny**

Na dzień 30 września 2011 roku struktura akcji Spółki przedstawiała się następująco:

| Liczba akcji       | Seria | Łączna wartość<br>Nominalna<br>w PLN | Łączna wartość<br>w EUR |
|--------------------|-------|--------------------------------------|-------------------------|
| 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                 |
| <b>219.372.990</b> |       | <b>21.937.299</b>                    | <b>4.741.050</b>        |

Wszystkie akcje dają te same prawa.

W bieżącym okresie nie było zmian w ilości akcji.

W styczniu 2011, GTC Real Estate Holding, sprzedał 16,00% kapitału podstawowego Spółki. W trzecim kwartale 2011 roku, GTC Real Estate Holding, zakupił 0,6% kapitału podstawowego Spółki. Na dzień 30 września 2011 roku GTC Real Estate Holding była w posiadaniu 60.882.815 akcji Spółki, co stanowiło 27,75% wszystkich akcji.

Pozostali akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 2011 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 5 maja 2011 roku miało miejsce Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które zdecydowało, że zysk za rok finansowy 2010 zaprezentowany w sprawozdaniu finansowym Globe Trade Centre S.A.,

**Globe Trade Centre S.A.**  
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

przygotowanym zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości, zostanie przeznaczony na zyski zatrzymane.

Kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

#### **14. Kapitał własny (ciąg dalszy)**

##### Akcje fantomowe

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

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

Koszty poniesione w poszczególnych okresach prezentowane są w poniższej tabeli:

|                                                                                               | Okres<br>dziewięciu<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września<br>2011<br>(niebadane) | Okres<br>dziewięciu<br>miesięcy<br>zakończony<br>30 września<br>2010<br>(niebadane) | Okres<br>trzech<br>miesięcy<br>zakończony<br>30<br>września<br>2011<br>(niebadane) | Okres<br>trzech<br>miesięcy<br>zakończony<br>30<br>września<br>2010<br>(niebadane) | Rok<br>zakończony<br>31 grudnia<br>2010 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych | 2.720                                                                               | 700                                                                                 | 1.011                                                                              | (2.592)                                                                            | 7.398                                   |
| Koszty z tytułu transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych       | (8.153)                                                                             | -                                                                                   | (10.513)                                                                           | -                                                                                  | 16.530                                  |
|                                                                                               | <b>(5.433)</b>                                                                      | <b>700</b>                                                                          | <b>(9.502)</b>                                                                     | <b>(2.592)</b>                                                                     | <b>23.928</b>                           |

Program 1 - Na dzień 30 września 2011 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

| .....Data przyznania<br>praw (*) ... | Termin wykonania | Cena wykonania<br>(PLN/akcja) |         | Ilość razem |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------------|---------|-------------|
|                                      |                  | 18,15                         | 22,50   |             |
| 17/03/2009                           | 31/12/2012       | 1 200 000                     | 700 000 | 1 900 000   |
| 17/03/2009                           | 31/12/2014       | 225 000                       | 225 000 | 450 000     |
| 05/01/2009                           | 31/12/2015       | 1 104 000                     | -       | 1 104 000   |
|                                      | Razem            | 2 529 000                     | 925 000 | 3 454 000   |

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

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

**14. Kapitał własny (ciąg dalszy)**

Program 2 - Na dzień 30 września 2011 roku przyznana była następująca ilość akcji fantomowych:

| Data przyznania praw | Termin wykonania | Cena wykonania |                  |                | Razem            |
|----------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                      |                  | 20,00          | 22,00            | 22,50          |                  |
| 15/08/2010           | 31/12/2013       | -              | -                | 100 000        | 100 000          |
| 29/11/2010           | 30/06/2014       | -              | 621 000          | -              | 621 000          |
| 15/11/2010           | 31/12/2014       | -              | 2 992 000 (*)    | -              | 2 992 000 (*)    |
| 29/11/2010           | 31/12/2014       | -              | 1 125 000        | -              | 1 125 000        |
| 09/11/2010           | 31/12/2015       | 200 000        | -                | -              | 200 000          |
| 29/11/2010           | 31/12/2015       | -              | 2 062 000        | -              | 2 062 000        |
| 13/07/2011           | 31/12/2016       | -              | 300,000          | -              | 300,000          |
| <b>Razem</b>         |                  | <b>200 000</b> | <b>7 100 000</b> | <b>100 000</b> | <b>7 400 000</b> |

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

(\*) W październiku 2011 kluczowy personel kierowniczy zrezygnował z 2.292.000 opcji fantomowych o wartości godziwej 939 tysięcy euro.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

**15. Zysk na jedną akcję**

|                                                                                       | <u>Okres dziewięciu miesięcy</u><br><u>zakończony 30 września</u> |                                   | <u>Okres trzech miesięcy</u><br><u>zakończony 30 września</u> |                                   | <u>Rok</u><br><u>zakończony</u><br><u>31 grudnia</u><br><u>2010</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                       | <u>2011</u><br><i>(niebadane)</i>                                 | <u>2010</u><br><i>(niebadane)</i> | <u>2011</u><br><i>(niebadane)</i>                             | <u>2010</u><br><i>(niebadane)</i> |                                                                     |
| Zysk netto po opodatkowaniu (w PLN) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | (678.504.000)                                                     | 66.567.000                        | (574.041.000)                                                 | 30.758.000                        | 166.159.000                                                         |
| Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję                        | 219.372.990                                                       | 219.372.990                       | 219.372.990                                                   | 219.372.990                       | 219.372.990                                                         |
| Zysk na jedną akcję (w PLN)                                                           | (3,09)                                                            | 0,30                              | (2,62)                                                        | 0,14                              | 0,76                                                                |
| Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję          | 219.372.990                                                       | 219.978.551                       | 219.372.990                                                   | 220.033.372                       | 220.031.748                                                         |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)                                               | (3,09)                                                            | 0,30                              | (2,62)                                                        | 0,14                              | 0,76                                                                |

|                                                                              | <u>Okres dziewięciu miesięcy</u><br><u>zakończony 30 września</u> |                                   | <u>Okres trzech miesięcy</u><br><u>zakończony 30 września</u> |                                   | <u>Rok zakończony</u><br><u>31 grudnia</u><br><u>2010</u> |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                                                              | <u>2011</u><br><i>(niebadane)</i>                                 | <u>2010</u><br><i>(niebadane)</i> | <u>2011</u><br><i>(niebadane)</i>                             | <u>2010</u><br><i>(niebadane)</i> |                                                           |
| Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję               | 219.372.990                                                       | 219.372.990                       | 219.372.990                                                   | 219.372.990                       | 219.372.990                                               |
| Korekta dotycząca akcji fantomowych                                          | -                                                                 | 605.561                           | -                                                             | 660.382                           | 658.758                                                   |
| Średnia ważona liczba akcji do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję | 219.372.990                                                       | 219.978.551                       | 219.372.990                                                   | 220.033.372                       | 220.031.748                                               |

**16. Konsolidacja proporcjonalna**

Spółka konsolidowała aktywa i pasywa spółek, w których posiada wspólną kontrolę (patrz nota 5) metodą proporcjonalną.

Zaangażowanie Spółki w tych jednostkach składa się z następujących pozycji:

|  | <b>30 września</b><br><b>2011</b><br><i>(niebadane)</i> | <b>30 września</b><br><b>2010</b><br><i>(niebadane)</i> | <b>31 grudnia</b><br><b>2010</b> |
|--|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------|
|--|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------|

**Globe Trade Centre S.A.**  
 ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
 za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
 Dodatkowe noty objaśniające  
 (w tysiącach PLN)

|                                             |                |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Środki pieniężne                            | 13.626         | 35.987         | 44.743         |
| Aktywa trwałe                               | 660.939        | 1.337.132      | 1.369.745      |
| Aktywa obrotowe (inne niż środki pieniężne) | 9.325          | 12.228         | 13.493         |
| Zobowiązania długoterminowe                 | (485.704)      | (928.847)      | (925.534)      |
| Zobowiązania bieżące                        | (7.239)        | (21.645)       | (22.601)       |
| <b>Aktywa netto</b>                         | <b>190.947</b> | <b>434.855</b> | <b>479.846</b> |
| Przychody (1)                               | 312.035        | 118.748        | 187.103        |
| Koszty (1)                                  | (67.573)       | (61.774)       | (88.708)       |
| <b>Zysk netto za rok/okres</b>              | <b>244.462</b> | <b>56.974</b>  | <b>98.395</b>  |

(1) zawiera zysk (stratę) z aktualizacji wartości aktywów

(2) Na dzień 31 lipca 2011, Spółka sfinalizowała sprzedaż Rodamco CH1.

**17. Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów i inne należności**

Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość należności w kwocie 3,2 mln euro dotyczącej sprzedaży nieruchomości w poprzednich latach.

**18. Przekształcenie danych porównywalnych**

Spółka dokonała reklasyfikacji przepływów pieniężnych ze zmian wartości depozytów w wysokości 0,5 miliona euro oraz (1,9) miliona euro, które w okresie zakończonym dnia 30 września 2010 roku prezentowane były w działalności inwestycyjnej i działalności operacyjnej do działalności finansowej.

**19. Zdarzenia po dacie bilansowej**

W dniu 17 października 2011 GTC podpisała Wstępne Warunki z Grupą Allianz reprezentowaną przez Allianz Real Estate Germany GmbH ("AREG"), dotyczące sprzedaży inwestycji wchodzących w skład Platinum Business Park w Warszawie, na które składają się cztery ukończone budynki o łącznej powierzchni około 44.000 m<sup>2</sup>, jedne budynki w budowie ("budynek nr 5") o powierzchni 11.000 m<sup>2</sup> oraz teren z pozwoleniem na budowę innego budynku o powierzchni 13.800 m<sup>2</sup> ("budynek nr 6"). Zgodnie z Wstępnymi Warunkami podpisanie umowy końcowej jest uwarunkowane uzyskaniem pozytywnej opinii z badania due diligence zleconego przez AREG i zatwierdzeniem Komitetu Inwestycyjnego Grupy Allianz i Rady Nadzorczej GTC. Potencjalna sprzedaż budynków 5 i 6 jest uzależniona od osiągniętych poziomów najmu oraz zakończenia budowy. Końcowa cena Budynków będzie odzwierciedlać stopę zwrotu z inwestycji na poziomie 6,7% ponad przychody operacyjne netto z każdego budynku (patrz nota 6).

W październiku 2011 roku, kluczowy personel kierowniczy zrezygnował z 2.992.000 opcji fantomowych o wartości godziwej 939 tysięcy euro.

W październiku 2011 roku Spółka zakończyła i otworzyła centrum handlowe Galeria Arad w Rumunii.

**Globe Trade Centre S.A.**  
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku  
Dodatkowe noty objaśniające  
(w tysiącach PLN)

---

**20.    Inne**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało  
zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 9 listopada 2011.

**Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku**

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Globe Trade Centre S.A.

1. Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 5, obejmującego bilans sporządzony na dzień 30 września 2011 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 30 września 2011 roku i informację dodatkową do skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego („załączone skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe”).

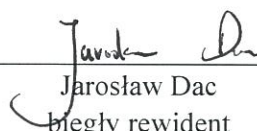
Zakres i format załączonego skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku wynika z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33, poz. 259 - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

2. Za sporządzenie załączonego skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości odpowiada Zarząd Spółki. Naszym zadaniem było wydanie, na podstawie przeglądu tego sprawozdania finansowego, raportu z przeglądu.
3. Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących w Polsce przepisów prawa oraz krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce. Standardy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przeglądu dokonaliśmy głównie drogą analizy danych finansowych, wglądu w księgi rachunkowe oraz wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz personelu Spółki. Zakres i metoda przeglądu sprawozdania finansowego istotnie różnią się od badań leżących u podstaw opinii wydawanej o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości rocznego sprawozdania finansowego oraz o jego rzetelności i jasności. W rezultacie przegląd nie pozwala uzyskać wystarczającej pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione, w związku z czym nie wydajemy opinii z badania.
4. Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co nie pozwoliłoby na stwierdzenie, że załączone skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, z późn. zm.) i odpowiednio wydanymi na jej podstawie przepisami, jak również z wymogami określonymi w rozporządzeniu w sprawie informacji bieżących i okresowych.

5. Nie zgłaszając zastrzeżeń, zwracamy uwagę na fakt, że Spółka wykorzystuje w szerokim zakresie Euro w swej działalności i tym samym jest stroną licznych umów denominowanych w tej walucie. Dlatego, zdaniem Zarządu Spółki Euro jest walutą funkcjonalną Spółki. Ustawa o rachunkowości nie przewiduje jednak możliwości sporządzania sprawozdań finansowych w innej walucie niż polski złoty. Gdyby Spółka mogła sporządzać sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej, wyniki działalności oraz kapitały własne mogłyby być inne.

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

Kluczowy Biegły Rewident

  
Jarosław Dac  
biegły rewident  
nr 10138

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

Warszawa, dnia 9 listopada 2011 roku

Formularz Qsr 3/2011

(dla emitentów papierów wartościowych o działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej lub usługowej)

Zgodnie z § 82 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. - Dz.U. Nr 33, poz. 259

Zarząd Spółki GLOBE TRADE CENTRE S.A.

podaje do wiadomości raport kwartalny za III kwartał roku obrotowego 2011 roku.

9 listopada 2011 roku  
(data przekazania)

| WYBRANE DANE FINANSOWE<br>(rok bieżący)                                           | w tys. zł                                                                           |                                                                                    | w tys. EURO                                                                         |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                   | III kwartał<br>narastająco<br>(rok bieżący) okres<br>od 01.01.2011<br>do 30.09.2011 | III kwartał<br>narastająco<br>(rok poprz.) okres<br>od 01.01.2010<br>do 30.09.2010 | III kwartał<br>narastająco<br>(rok bieżący) okres<br>od 01.01.2011<br>do 30.09.2011 | III kwartał<br>narastająco<br>(rok poprz.) okres<br>od 01.01.2010<br>do 30.09.2010 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów                   | 14 468                                                                              | 13 596                                                                             | 3 580                                                                               | 3 397                                                                              |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej                                      | (20 866)                                                                            | (7 829)                                                                            | (5 163)                                                                             | (1 956)                                                                            |
| III. Zysk (strata) brutto                                                         | (11 165)                                                                            | 50 460                                                                             | (2 763)                                                                             | 12 407                                                                             |
| IV. Zysk (strata) netto                                                           | (569 502)                                                                           | 142 396                                                                            | (140 919)                                                                           | 35 575                                                                             |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                           | (132 803)                                                                           | (13 009)                                                                           | (32 861)                                                                            | (3 250)                                                                            |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                        | 284 331                                                                             | 197 228                                                                            | 70 356                                                                              | 49 274                                                                             |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                          | 2 794                                                                               | (33 171)                                                                           | 691                                                                                 | (8 287)                                                                            |
| VIII. Przepływy pieniężne netto, razem                                            | 154 322                                                                             | 151 048                                                                            | 38 186                                                                              | 37 737                                                                             |
| IX. Aktywa razem                                                                  | 5 379 023                                                                           | 5 317 481                                                                          | 1 219 401                                                                           | 1 333 705                                                                          |
| X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania                                         | 1 668 626                                                                           | 1 464 400                                                                          | 378 270                                                                             | 367 294                                                                            |
| XI. Zobowiązania długoterminowe                                                   | 1 405 674                                                                           | 1 400 466                                                                          | 318 660                                                                             | 351 258                                                                            |
| XII. Zobowiązania krótkoterminowe                                                 | 141 629                                                                             | 41 637                                                                             | 32 107                                                                              | 10 443                                                                             |
| XIII. Kapitał własny                                                              | 3 710 397                                                                           | 3 853 081                                                                          | 841 131                                                                             | 966 411                                                                            |
| XIV. Kapitał zakładowy                                                            | 21 937                                                                              | 21 937                                                                             | 4 973                                                                               | 5 502                                                                              |
| XV. Liczba akcji                                                                  | 219 372 990                                                                         | 219 372 990                                                                        | 219 372 990                                                                         | 219 372 990                                                                        |
| XVI. Zysk (strata) za 12 miesięcy na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)              | (2,35)                                                                              | (0,91)                                                                             | (0,59)                                                                              | (0,23)                                                                             |
| XVII. Rozwodniony zysk (strata) za 12 miesięcy na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR) | (2,35)                                                                              | (0,91)                                                                             | (0,57)                                                                              | (0,23)                                                                             |
| XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)                               | 16,91                                                                               | 17,56                                                                              | 3,83                                                                                | 4,41                                                                               |
| XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)                     | 16,89                                                                               | 17,52                                                                              | 3,83                                                                                | 4,39                                                                               |
| XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)             |                                                                                     |                                                                                    |                                                                                     |                                                                                    |

| BILANS                                                                                      | w tys. zł | stan na<br>30 września 2011<br>koniec kwartału<br>(rok bieżący) | stan na<br>30 czerwca 2011 koniec<br>poprz. kwartału | stan na<br>31 grudnia 2010<br>(rok poprzedni) | stan na<br>30 września 2010<br>koniec kwartału<br>(rok poprzedni) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>A k t y w a</b>                                                                          |           |                                                                 |                                                      |                                               |                                                                   |
| I. Aktywa trwałe                                                                            |           | 4 799 117                                                       | 5 427 755                                            | 5 112 447                                     | 4 934 275                                                         |
| 1. Wartości niematerialne i prawne                                                          |           | 7                                                               | 9                                                    | 5                                             | 6                                                                 |
| 2. Rzeczowe aktywa trwałe                                                                   |           | 1 423                                                           | 1 600                                                | 821                                           | 979                                                               |
| 3. Należności długoterminowe                                                                |           | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| 3.1. Od jednostek powiązanych                                                               |           | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| 3.2. Od pozostałych jednostek                                                               |           | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| 4. Inwestycje długoterminowe                                                                |           | 4 797 687                                                       | 5 426 146                                            | 5 111 621                                     | 4 933 290                                                         |
| 4.1. Nieruchomości                                                                          |           | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| 4.2. Wartości niematerialne i prawne                                                        |           | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| 4.3. Długoterminowe aktywa finansowe                                                        |           | 4 797 687                                                       | 5 426 146                                            | 5 111 621                                     | 4 933 290                                                         |
| a) w jednostkach powiązanych, w tym:                                                        |           | 4 797 676                                                       | 5 426 099                                            | 5 111 453                                     | 4 933 116                                                         |
| udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenione zgodnie z metodą praw własności |           | 988 804                                                         | 1 772 626                                            | 1 767 368                                     | 1 677 922                                                         |
| - pożyczki dla jednostek powiązanych                                                        |           | 3 808 872                                                       | 3 653 473                                            | 3 344 085                                     | 3 255 194                                                         |
| b) w pozostałych jednostkach                                                                |           | 11                                                              | 47                                                   | 168                                           | 174                                                               |
| - pozostałe pożyczki udzielone                                                              |           | 11                                                              | 47                                                   | 168                                           | 174                                                               |
| - udziały lub akcje w pozostałych jednostkach                                               |           | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| 4.4. Inne inwestycje długoterminowe                                                         |           | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| 5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                                |           | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| 5.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                        |           | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| 5.2. Inne rozliczenia międzyokresowe                                                        |           | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| II. Aktywa obrotowe                                                                         |           | 579 906                                                         | 175 423                                              | 365 538                                       | 383 206                                                           |
| 1. Zapasy                                                                                   |           | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| 2. Należności krótkoterminowe                                                               |           | 8 422                                                           | 5 580                                                | 4 667                                         | 7 419                                                             |
| 2.1. Od jednostek powiązanych                                                               |           | 7 971                                                           | 4 428                                                | 4 465                                         | 7 403                                                             |
| 2.2. Od pozostałych jednostek                                                               |           | 451                                                             | 1 152                                                | 202                                           | 16                                                                |
| 3. Inwestycje krótkoterminowe                                                               |           | 568 656                                                         | 167 332                                              | 360 468                                       | 375 156                                                           |
| 3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe                                                       |           | 568 656                                                         | 167 332                                              | 360 468                                       | 375 156                                                           |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                |           | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| b) w pozostałych jednostkach                                                                |           | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                                                 |           | 568 656                                                         | 167 332                                              | 360 468                                       | 375 156                                                           |
| 3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe                                                        |           | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| 4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe                                               |           | 2 828                                                           | 2 511                                                | 403                                           | 631                                                               |
| <b>A k t y w a r a z e m</b>                                                                |           | <b>5 379 023</b>                                                | <b>5 603 178</b>                                     | <b>5 477 985</b>                              | <b>5 317 481</b>                                                  |

|                                                                   |  |                  |                  |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>P a s y w a</b>                                                |  |                  |                  |                  |                  |
| I. Kapitał własny                                                 |  | 3 710 397        | 4 072 429        | 4 045 536        | 3 853 081        |
| 1. Kapitał zakładowy                                              |  | 21 937           | 21 937           | 21 937           | 21 937           |
| 2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)          |  | -                | -                | -                | -                |
| 3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)                       |  | -                | -                | -                | -                |
| 4. Kapitał zapasowy                                               |  | 756 387          | 755 378          | 753 669          | 748 787          |
| 5. Kapitał z aktualizacji wyceny                                  |  | 276 875          | 123 826          | 45 229           | (11 015)         |
| 6. Pozostałe kapitały rezerwowe                                   |  | -                | -                | -                | -                |
| 7. Zysk (strata) z lat ubiegłych                                  |  | 3 224 701        | 3 224 701        | 2 950 976        | 2 950 976        |
| 8. Zysk (strata) netto                                            |  | (569 502)        | (53 413)         | 273 725          | 142 396          |
| 9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) |  | -                | -                | -                | -                |
| 10. Zaliczka na wypłatę dywidendy (wielkość ujemna)               |  | -                | -                | -                | -                |
| II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania                        |  | 1 668 626        | 1 530 749        | 1 432 449        | 1 464 400        |
| 1. Rezerwy na zobowiązania                                        |  | 106 782          | 140 416          | 39 545           | 18 811           |
| 1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego             |  | 106 782          | 140 416          | 39 545           | 18 811           |
| 1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                  |  | -                | -                | -                | -                |
| a) długoterminowa                                                 |  | -                | -                | -                | -                |
| b) krótkoterminowa                                                |  | -                | -                | -                | -                |
| 1.3. Pozostałe rezerwy                                            |  | -                | -                | -                | -                |
| a) długoterminowe                                                 |  | -                | -                | -                | -                |
| b) krótkoterminowe                                                |  | -                | -                | -                | -                |
| 2. Zobowiązania długoterminowe                                    |  | 1 405 674        | 1 269 390        | 1 364 804        | 1 400 466        |
| 2.1. Wobec jednostek powiązanych                                  |  | 53 115           | 47 790           | 44 070           | 44 022           |
| 2.2. Wobec pozostałych jednostek                                  |  | 1 352 559        | 1 221 600        | 1 320 734        | 1 356 444        |
| 3. Zobowiązania krótkoterminowe                                   |  | 141 629          | 103 684          | 22 701           | 41 637           |
| 3.1. Wobec jednostek powiązanych                                  |  | 378              | 640              | 509              | 135              |
| 3.2. Wobec pozostałych jednostek                                  |  | 141 121          | 102 916          | 22 064           | 41 374           |
| 3.3. Fundusze specjalne                                           |  | 130              | 128              | 128              | 128              |
| 4. Rozliczenia międzyokresowe                                     |  | 14 541           | 17 259           | 5 399            | 3 486            |
| 4.1. Ujemna wartość firmy                                         |  | -                | -                | -                | -                |
| 4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe                              |  | 14 541           | 17 259           | 5 399            | 3 486            |
| a) długoterminowe                                                 |  | -                | -                | -                | -                |
| b) krótkoterminowe                                                |  | 14 541           | 17 259           | 5 399            | 3 486            |
| <b>P a s y w a r a z e m</b>                                      |  | <b>5 379 023</b> | <b>5 603 178</b> | <b>5 477 985</b> | <b>5 317 481</b> |

|                                                    |             |             |             |             |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Wartość księgowa                                   | 3 710 397   | 4 072 429   | 4 045 536   | 3 853 081   |
| Liczba akcji <sup>a</sup>                          | 219 372 990 | 219 372 990 | 219 372 990 | 219 372 990 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)             | 16,91       | 18,56       | 18,44       | 17,56       |
| Rozwodniona liczba akcji <sup>b</sup>              | 219 695 076 | 219 798 804 | 220 031 748 | 219 978 551 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | 16,89       | 18,53       | 18,39       | 17,52       |

| ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE                     | stan na<br>30 września 2011<br>koniec kwartału<br>(rok bieżący) | stan na<br>30 czerwca 2011 koniec<br>poprz. kwartału | stan na<br>31 grudnia 2010<br>(rok poprzedni) | stan na<br>30 września 2010<br>koniec kwartału<br>(rok poprzedni) |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Zobowiązania pozabilansowe                     | 951 467                                                         | 1 209 650                                            | 725 186                                       | 1 047 002                                                         |
| 2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu) | 951 467                                                         | 1 209 650                                            | 725 186                                       | 1 047 002                                                         |
| - udzielonych gwarancji i poręczeń             | 951 467                                                         | 1 209 650                                            | 725 186                                       | 1 047 002                                                         |
| 2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu) | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| - udzielonych gwarancji i poręczeń             | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |
| Inne (z tytułu)                                | -                                                               | -                                                    | -                                             | -                                                                 |

| RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT                                                                                | III kwartał<br>(rok bieżący) okres<br>od 01/07/2011<br>do 30/09/2011 | III kwartał<br>narastająco<br>(rok bieżący) okres<br>od 01/01/2011<br>do 30/09/2011 | III kwartał<br>(rok poprz.) okres<br>od 01/07/2010<br>do 30/09/2010 | III kwartał<br>narastająco<br>(rok poprz.) okres<br>od 01/01/2010<br>do 30/09/2010 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów                                        | 4 344                                                                | 14 468                                                                              | 3 854                                                               | 13 596                                                                             |
| - od jednostek powiązanych                                                                             | 4 344                                                                | 14 468                                                                              | 3 833                                                               | 13 511                                                                             |
| 1. Przychody netto ze sprzedaży produktów                                                              | 4 344                                                                | 14 468                                                                              | 3 854                                                               | 13 596                                                                             |
| 2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                                   | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:                                         | 1 605                                                                | 6 423                                                                               | 1 267                                                               | 5 343                                                                              |
| - od jednostek powiązanych                                                                             | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| 1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów                                                             | 1 605                                                                | 6 423                                                                               | 1 267                                                               | 5 343                                                                              |
| 2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                                            | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)                                                          | 2 739                                                                | 8 045                                                                               | 2 587                                                               | 8 253                                                                              |
| IV. Koszty sprzedaży                                                                                   | 228                                                                  | 493                                                                                 | 2 307                                                               | 3 327                                                                              |
| V. Koszty ogólnego zarządu                                                                             | (4 918)                                                              | 29 227                                                                              | 1 889                                                               | 13 136                                                                             |
| VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)                                                              | 7 429                                                                | (21 675)                                                                            | (1 609)                                                             | (8 210)                                                                            |
| VII. Pozostałe przychody operacyjne                                                                    | -                                                                    | 826                                                                                 | 90                                                                  | 498                                                                                |
| 1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                                                      | -                                                                    | 118                                                                                 | -                                                                   | -                                                                                  |
| 2. Dotacje                                                                                             | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| 3. Inne przychody operacyjne                                                                           | -                                                                    | 708                                                                                 | 90                                                                  | 498                                                                                |
| VIII. Pozostałe koszty operacyjne                                                                      | 4                                                                    | 17                                                                                  | 100                                                                 | 117                                                                                |
| 1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych                                                    | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| 2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                                        | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| 3. Inne koszty operacyjne                                                                              | 4                                                                    | 17                                                                                  | 100                                                                 | 117                                                                                |
| IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)                                            | 7 425                                                                | (20 866)                                                                            | (1 619)                                                             | (7 829)                                                                            |
| X. Przychody finansowe                                                                                 | 115 371                                                              | 206 719                                                                             | 113 264                                                             | 124 675                                                                            |
| 1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                                                               | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| - od jednostek powiązanych                                                                             | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| 2. Odsetki, w tym:                                                                                     | 58 633                                                               | 149 670                                                                             | 41 559                                                              | 123 176                                                                            |
| - od jednostek powiązanych                                                                             | 56 933                                                               | 146 517                                                                             | 40 592                                                              | 118 977                                                                            |
| 3. Zysk ze zbycia inwestycji                                                                           | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| 4. Aktualizacja wartości inwestycji                                                                    | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| 5. Inne                                                                                                | 56 738                                                               | 57 049                                                                              | 71 705                                                              | 1 499                                                                              |
| XI. Koszty finansowe                                                                                   | 178 658                                                              | 197 018                                                                             | 33 474                                                              | 66 386                                                                             |
| 1. Odsetki, w tym:                                                                                     | 18 367                                                               | 57 399                                                                              | 15 662                                                              | 48 574                                                                             |
| - dla jednostek powiązanych                                                                            | 437                                                                  | 1 183                                                                               | 324                                                                 | 923                                                                                |
| 2. Strata ze zbycia inwestycji                                                                         | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| 3. Aktualizacja wartości inwestycji                                                                    | 160 585                                                              | 139 619                                                                             | -                                                                   | -                                                                                  |
| 4. Inne                                                                                                | (294)                                                                | -                                                                                   | 17 812                                                              | 17 812                                                                             |
| XII. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X-XI)                                              | (55 862)                                                             | (11 165)                                                                            | 78 171                                                              | 50 460                                                                             |
| XIII. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIII.1. - XIII.2.)                                                 | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| 1. Zyski nadzwyczajne                                                                                  | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| 2. Straty nadzwyczajne                                                                                 | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)                                                                 | (55 862)                                                             | (11 165)                                                                            | 78 171                                                              | 50 460                                                                             |
| XV. Podatek dochodowy                                                                                  | (12 480)                                                             | 86 386                                                                              | 15 983                                                              | 4 612                                                                              |
| a) część bieżąca                                                                                       | 79 805                                                               | 79 805                                                                              | 1                                                                   | 1                                                                                  |
| b) część odroczone                                                                                     | (92 285)                                                             | 6 581                                                                               | 15 982                                                              | 4 611                                                                              |
| XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)                                     | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| XVII. Zysk (strata) netto                                                                              | (43 382)                                                             | (97 551)                                                                            | 62 188                                                              | 45 848                                                                             |
| XVIII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | (472 707)                                                            | (471 951)                                                                           | 82 679                                                              | 96 548                                                                             |
| XIX. (Zyski) straty mniejszości                                                                        | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                   | -                                                                                  |
| XX. Zysk (strata) netto (XIV-XV-XVI+/-XVIII)                                                           | (516 089)                                                            | (569 502)                                                                           | 144 867                                                             | 142 396                                                                            |
| Zysk (strata) netto                                                                                    | (516 089)                                                            | (569 502)                                                                           | (200 661)                                                           | (200 661)                                                                          |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych                                                                   | 219 372 990                                                          | 219 372 990                                                                         | 219 372 990                                                         | 219 372 990                                                                        |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)                                                             | (2,35)                                                               | (2,60)                                                                              | (0,91)                                                              | (0,91)                                                                             |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych                                                       | 219 695 076                                                          | 219 695 076                                                                         | 219 978 551                                                         | 219 978 551                                                                        |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)                                                 | (2,35)                                                               | (2,35)                                                                              | (0,91)                                                              | (0,91)                                                                             |

| ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM                                                                               | III kwartał<br>(rok bieżący) okres<br>od 01/07/2011<br>do 30/09/2011 | III kwartał<br>narastająco<br>(rok bieżący) okres<br>od 01/01/2011<br>do 30/09/2011 | IV kwartały narastająco<br>(rok popr.) okres<br>od 01/01/2010<br>do 31/12/2010 | III kwartał narastająco<br>(rok popr.) okres<br>od 01/01/2010<br>do 30/09/2010 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>                                                                   | <b>4 072 429</b>                                                     | <b>4 045 536</b>                                                                    | <b>3 836 163</b>                                                               | <b>3 836 163</b>                                                               |
| a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym:                                                         | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - korekta z tytułu inwestycji                                                                                      | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| b) korekty błędów podstawowych                                                                                     | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| <b>I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych</b>                                       | <b>4 072 429</b>                                                     | <b>4 045 536</b>                                                                    | <b>3 836 163</b>                                                               | <b>3 836 163</b>                                                               |
| <b>1. Kapitał zakładowy na początek okresu</b>                                                                     | <b>21 937</b>                                                        | <b>21 937</b>                                                                       | <b>21 937</b>                                                                  | <b>21 937</b>                                                                  |
| 1.1. Zmiany stanu kapitału zakładowego                                                                             | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| a) zwiększenia (z tytułu)                                                                                          | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - emisji akcji                                                                                                     | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| b) zmniejszenia (z tytułu)                                                                                         | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - umorzenia akcji                                                                                                  | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| <b>1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu</b>                                                                     | <b>21 937</b>                                                        | <b>21 937</b>                                                                       | <b>21 937</b>                                                                  | <b>21 937</b>                                                                  |
| <b>2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu</b>                                                   | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>                                                                            | <b>-</b>                                                                       | <b>-</b>                                                                       |
| 2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał zakładowy                                                                   | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                                                                          | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                                                                         | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| <b>2.2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu</b>                                                   | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>                                                                            | <b>-</b>                                                                       | <b>-</b>                                                                       |
| <b>3. Akcje (udziały) własne na początek okresu</b>                                                                | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>                                                                            | <b>-</b>                                                                       | <b>-</b>                                                                       |
| 3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych                                                                              | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                                                                          | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                                                                         | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| <b>3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu</b>                                                                | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>                                                                            | <b>-</b>                                                                       | <b>-</b>                                                                       |
| <b>4. Kapitał zapasowy na początek okresu</b>                                                                      | <b>755 378</b>                                                       | <b>753 669</b>                                                                      | <b>1 081 466</b>                                                               | <b>1 081 466</b>                                                               |
| a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                                | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - kapitał zapasowy na początek okresu (BO); po uzgodnieniu do danych                                               | 755 378                                                              | 753 669                                                                             | 1 081 466                                                                      | 1 081 466                                                                      |
| b) zwiększenie (z tytułu)                                                                                          | 1 009                                                                | 2 718                                                                               | 6 489                                                                          | 1 607                                                                          |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej                                                                         | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - z podziału zysku (ustawowo)                                                                                      | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)                                                     | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                                 | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - inne                                                                                                             | 1 009                                                                | 2 718                                                                               | 6 489                                                                          | 1 607                                                                          |
| c) zmniejszenie (z tytułu)                                                                                         | -                                                                    | -                                                                                   | (334 286)                                                                      | (334 286)                                                                      |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej                                                                         | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - pokrycie straty z lat ubiegłych                                                                                  | -                                                                    | -                                                                                   | (334 286)                                                                      | (334 286)                                                                      |
| - inne                                                                                                             | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| <b>4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>                                                                      | <b>756 387</b>                                                       | <b>756 387</b>                                                                      | <b>753 669</b>                                                                 | <b>748 787</b>                                                                 |
| <b>5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>                                                         | <b>123 826</b>                                                       | <b>45 229</b>                                                                       | <b>116 070</b>                                                                 | <b>116 070</b>                                                                 |
| a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym:                                                         | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - korekta z tytułu wyceny inwestycji                                                                               | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| 5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny                                                                         | 153 049                                                              | 231 646                                                                             | (70 841)                                                                       | (127 085)                                                                      |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                                                                          | 153 049                                                              | 231 646                                                                             | -                                                                              | -                                                                              |
| - przeszacowanie inwestycji                                                                                        | 153 049                                                              | 231 646                                                                             | -                                                                              | -                                                                              |
| - inne                                                                                                             | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                                                                         | -                                                                    | -                                                                                   | (70 841)                                                                       | (127 085)                                                                      |
| - przeszacowanie inwestycji                                                                                        | -                                                                    | -                                                                                   | (70 841)                                                                       | (127 085)                                                                      |
| - inne                                                                                                             | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| <b>5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>                                                         | <b>276 875</b>                                                       | <b>276 875</b>                                                                      | <b>45 229</b>                                                                  | <b>(11 015)</b>                                                                |
| <b>6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>                                                          | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>                                                                            | <b>-</b>                                                                       | <b>-</b>                                                                       |
| 6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych                                                                      | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                                                                          | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                                                                         | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| <b>6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>                                                          | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>                                                                            | <b>-</b>                                                                       | <b>-</b>                                                                       |
| <b>7. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych</b>                                               | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>                                                                            | <b>-</b>                                                                       | <b>-</b>                                                                       |
| <b>8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>                                                         | <b>3 171 288</b>                                                     | <b>2 950 976</b>                                                                    | <b>2 950 976</b>                                                               | <b>2 950 976</b>                                                               |
| <b>8.1 Zysk/Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>                                                          | <b>3 171 288</b>                                                     | <b>2 950 976</b>                                                                    | <b>2 950 976</b>                                                               | <b>2 950 976</b>                                                               |
| a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w tym:                                                         | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - korekta z tytułu wyceny inwestycji                                                                               | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| <b>8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych</b>                                      | <b>3 171 288</b>                                                     | <b>2 950 976</b>                                                                    | <b>2 950 976</b>                                                               | <b>2 950 976</b>                                                               |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                                                                          | -                                                                    | 273 725                                                                             | -                                                                              | -                                                                              |
| - zysk z lat ubiegłych                                                                                             | -                                                                    | 273 725                                                                             | -                                                                              | -                                                                              |
| - zysk przeznaczony na kapitał zapasowy                                                                            | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - inne                                                                                                             | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                                                                         | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - przeniesienie części zysku na kapitał zapasowy                                                                   | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - inne                                                                                                             | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| <b>8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>                                                                  | <b>3 171 288</b>                                                     | <b>3 224 701</b>                                                                    | <b>2 950 976</b>                                                               | <b>2 950 976</b>                                                               |
| <b>8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>                                                              | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>                                                                            | <b>-</b>                                                                       | <b>-</b>                                                                       |
| a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                                | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - wycena inwestycji                                                                                                | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| b) pokrycie straty z lat ubiegłych                                                                                 | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| <b>8.5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych</b>                             | <b>3 171 288</b>                                                     | <b>3 224 701</b>                                                                    | <b>2 950 976</b>                                                               | <b>2 950 976</b>                                                               |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                                                                          | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - podziału zysku z lat ubiegłych                                                                                   | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - korekta z tytułu inwestycji                                                                                      | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| b) zmniejszenie                                                                                                    | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| <b>8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>                                                                | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>                                                                            | <b>-</b>                                                                       | <b>-</b>                                                                       |
| <b>8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>                                                         | <b>3 171 288</b>                                                     | <b>3 224 701</b>                                                                    | <b>2 950 976</b>                                                               | <b>2 950 976</b>                                                               |
| <b>9. Wynik netto</b>                                                                                              | <b>(516 089)</b>                                                     | <b>(569 502)</b>                                                                    | <b>273 725</b>                                                                 | <b>142 396</b>                                                                 |
| a) zysk netto                                                                                                      | -                                                                    | -                                                                                   | 273 725                                                                        | 142 396                                                                        |
| - wynik za okres                                                                                                   | -                                                                    | -                                                                                   | 273 725                                                                        | 142 396                                                                        |
| - wynik za 2 kwartały                                                                                              | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                                 | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| b) strata netto                                                                                                    | (516 089)                                                            | (569 502)                                                                           | -                                                                              | -                                                                              |
| - wynik za okres                                                                                                   | (516 089)                                                            | (569 502)                                                                           | -                                                                              | -                                                                              |
| - wynik za dwa kwartały                                                                                            | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| c) odpisy z zysku                                                                                                  | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| <b>10. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>                                          | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>                                                                            | <b>-</b>                                                                       | <b>-</b>                                                                       |
| <b>11. Zaliczka na poczet dywidendy na początek okresu</b>                                                         | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>                                                                            | <b>-</b>                                                                       | <b>-</b>                                                                       |
| a) zwiększenia                                                                                                     | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| b) zmniejszenia                                                                                                    | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                              | -                                                                              |
| <b>11.1. Zaliczka na poczet dywidendy na koniec okresu</b>                                                         | <b>-</b>                                                             | <b>-</b>                                                                            | <b>-</b>                                                                       | <b>-</b>                                                                       |
| <b>II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ )</b>                                                                   | <b>3 710 397</b>                                                     | <b>3 710 397</b>                                                                    | <b>4 045 536</b>                                                               | <b>3 853 081</b>                                                               |
| <b>III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) na koniec okresu (BZ )</b> | <b>3 710 397</b>                                                     | <b>3 710 397</b>                                                                    | <b>4 045 536</b>                                                               | <b>3 853 081</b>                                                               |

| RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH                                                                    | III kwartał<br>(rok bieżący) okres<br>od 01/07/2011<br>do 30/09/2011 | III kwartał<br>narastająco<br>(rok bieżący) okres<br>od 01/01/2011<br>do 30/09/2011 | III kwartał<br>(rok popr.) okres<br>od 01/07/2010<br>do 30/09/2010 | III kwartał narastająco<br>(rok popr.) okres<br>od 01/01/2010<br>do 30/09/2010 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda pośrednia</b>         | <b>(83 201)</b>                                                      | <b>(132 803)</b>                                                                    | <b>(3 590)</b>                                                     | <b>(13 009)</b>                                                                |
| <b>I. Zysk (strata) netto</b>                                                                      | <b>(516 089)</b>                                                     | <b>(569 502)</b>                                                                    | <b>144 867</b>                                                     | <b>142 396</b>                                                                 |
| <b>II. Korekty razem</b>                                                                           | <b>432 888</b>                                                       | <b>436 699</b>                                                                      | <b>(148 457)</b>                                                   | <b>(155 405)</b>                                                               |
| 1. Zyski (straty) mniejszości                                                                      | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                  | -                                                                              |
| 2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | 472 707                                                              | 471 951                                                                             | (82 679)                                                           | (96 548)                                                                       |
| 3. Amortyzacja                                                                                     | 92                                                                   | 277                                                                                 | 70                                                                 | 257                                                                            |
| 4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych                                                        | (57 704)                                                             | (58 643)                                                                            | 15 919                                                             | 15 972                                                                         |
| 5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                                         | (37 359)                                                             | (126 184)                                                                           | (20 056)                                                           | (98 857)                                                                       |
| 6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej                                                      | 124                                                                  | 371                                                                                 | (33 418)                                                           | -                                                                              |
| 7. Zmiana stanu rezerw                                                                             | (92 286)                                                             | 6 580                                                                               | 15 982                                                             | 4 611                                                                          |
| 8. Zmiana stanu zapasów                                                                            | -                                                                    | -                                                                                   | -                                                                  | -                                                                              |
| 9. Zmiana stanu należności                                                                         | (2 842)                                                              | (3 755)                                                                             | (2 669)                                                            | (3 501)                                                                        |
| 10. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                                       | 2 741                                                                | 5 782                                                                               | 27 933                                                             | 24 485                                                                         |
| 11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                                        | (2 942)                                                              | 6 731                                                                               | 1 656                                                              | (1 932)                                                                        |
| 12. Inne korekty                                                                                   | 150 357                                                              | 133 589                                                                             | (71 195)                                                           | 108                                                                            |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)</b>                            | <b>(83 201)</b>                                                      | <b>(132 803)</b>                                                                    | <b>(3 590)</b>                                                     | <b>(13 009)</b>                                                                |
| <b>B. Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                                | <b>428 506</b>                                                       | <b>284 331</b>                                                                      | <b>(2 832)</b>                                                     | <b>197 228</b>                                                                 |

|                                                                                                              |                  |                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>I. Wpływy</b>                                                                                             | <b>586 377</b>   | <b>785 990</b>   | <b>131 349</b>   | <b>518 228</b>   |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                               | 5                | 42               | -                | 3                |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                                    | -                | -                | -                | -                |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym:                                                                             | 586 372          | 785 948          | 131 349          | 518 225          |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                                 | 586 372          | 785 948          | 131 349          | 518 225          |
| - zbycie aktywów finansowych                                                                                 | 557 090          | 557 090          | -                | -                |
| - dywidendy i udziały w zyskach                                                                              | 4 000            | 69 639           | 14 000           | 328 511          |
| - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych                                                               | 19 468           | 113 227          | 98 508           | 160 978          |
| - odsetki                                                                                                    | 5 814            | 45 992           | 18 841           | 28 736           |
| - inne wpływy z aktywów finansowych                                                                          | -                | -                | -                | -                |
| b) w pozostałych jednostkach                                                                                 | -                | -                | -                | -                |
| - zbycie aktywów finansowych                                                                                 | -                | -                | -                | -                |
| - dywidendy i udziały w zyskach                                                                              | -                | -                | -                | -                |
| - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych                                                               | -                | -                | -                | -                |
| - odsetki                                                                                                    | -                | -                | -                | -                |
| - inne wpływy z aktywów finansowych                                                                          | -                | -                | -                | -                |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne                                                                                  | -                | -                | -                | -                |
| <b>II. Wydatki</b>                                                                                           | <b>(157 871)</b> | <b>(501 659)</b> | <b>(134 181)</b> | <b>(321 000)</b> |
| 1. Nabywanie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                            | (14)             | (947)            | (114)            | (114)            |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                                           | -                | -                | -                | -                |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym:                                                                               | (157 857)        | (500 712)        | (134 067)        | (320 886)        |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                                 | (157 857)        | (500 712)        | (134 067)        | (320 886)        |
| - nabywanie aktywów finansowych                                                                              | (29 472)         | (29 556)         | (40 878)         | (40 878)         |
| - udzielone pożyczki długoterminowe                                                                          | (128 385)        | (471 156)        | (93 189)         | (280 008)        |
| b) w pozostałych jednostkach                                                                                 | -                | -                | -                | -                |
| - nabywanie aktywów finansowych                                                                              | -                | -                | -                | -                |
| - udzielone pożyczki długoterminowe                                                                          | -                | -                | -                | -                |
| 4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości                                                  | -                | -                | -                | -                |
| 5. Inne wydatki inwestycyjne                                                                                 | -                | -                | -                | -                |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>                                    | <b>428 506</b>   | <b>284 331</b>   | <b>(2 832)</b>   | <b>197 228</b>   |
| <b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>                                                | <b>2 794</b>     | <b>2 794</b>     | <b>-</b>         | <b>(33 171)</b>  |
| <b>I. Wpływy</b>                                                                                             | <b>2 794</b>     | <b>2 794</b>     | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| 1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | -                | -                | -                | -                |
| 2. Kredyty i pożyczki                                                                                        | 2 794            | 2 794            | -                | -                |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                                    | -                | -                | -                | -                |
| 4. Inne wpływy finansowe                                                                                     | -                | -                | -                | -                |
| <b>II. Wydatki</b>                                                                                           | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>(33 171)</b>  |
| 1. Nabywanie akcji (udziałów) własnych                                                                       | -                | -                | -                | -                |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                                                             | -                | -                | -                | -                |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku                                   | -                | -                | -                | -                |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek                                                                                | -                | -                | -                | -                |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych                                                                     | -                | -                | -                | -                |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych                                                                    | -                | -                | -                | -                |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                                                   | -                | -                | -                | -                |
| 8. Odsetki                                                                                                   | -                | -                | -                | (33 171)         |
| 9. Inne wydatki                                                                                              | -                | -                | -                | -                |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>                                       | <b>2 794</b>     | <b>2 794</b>     | <b>-</b>         | <b>(33 171)</b>  |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>                                           | <b>348 099</b>   | <b>154 322</b>   | <b>(6 422)</b>   | <b>151 048</b>   |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>                                                 | <b>401 324</b>   | <b>208 188</b>   | <b>99 340</b>    | <b>138 011</b>   |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                                 | 53 225           | 53 866           | -                | (13 037)         |
| <b>F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym:</b>                                                        | <b>167 332</b>   | <b>360 468</b>   | <b>332 416</b>   | <b>75 606</b>    |
| <b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D)</b>                                                         | <b>515 431</b>   | <b>514 790</b>   | <b>325 994</b>   | <b>226 654</b>   |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania                                                                     | 44 112           | 44 112           | (21 523)         | 19 935           |

Podpis osoby  
reprezentującej Spółkę

Piotr Kroenke

Erez Boniel

9 listopada 2011 roku  
Data .....

Podpis osoby odpowiedzialnej  
za prowadzenie rachunkowości Spółki

Andrzej Piatek

9 listopada 2011 roku  
Data .....

***GLOBE TRADE CENTRE S.A.***

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO KWARTALNEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA TRZECI KWARTAŁ 2011 ROKU**

**1. Nazwa i siedziba, podstawowy przedmiot działalności jednostki oraz właściwy sąd lub inny organ prowadzący rejestr**

Globe Trade Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została utworzona aktem notarialnym z dnia 25 stycznia 1994 roku i zarejestrowana w Sądzie Rejestrowym dla miasta stołecznego Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy-Rejestrowy w dniu 4 lutego 1994 roku.

Globe Trade Centre Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ulicy Wołoskiej 5 („Spółka”) została utworzona na podstawie aktu notarialnego z dnia 9 grudnia 1996 roku w wyniku przekształcenia Globe Trade Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną i została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000061500.

**2. Czas trwania Spółki**

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

**3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym**

Sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 30 września 2011 roku, a także porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia 2010 roku do 30 września 2010 roku.

**3.1 Założenie kontynuacji działalności gospodarczej**

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Spółka wcześniej nie publikowała prognoz wyników finansowych za bieżący rok.

**4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów (w tym amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

**4.1 Format oraz podstawa sporządzenia kwartalnego sprawozdania finansowego**

Raport kwartalny za trzeci kwartał 2011 roku został przygotowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity z dnia 2 września 2009 roku, Dz.U. nr 152, poz. 1223 z 2009 roku, z późniejszymi zmianami) oraz wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami).

*4.2 Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów (w tym amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego*

**a) Wartości niematerialne i prawne**

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Szacunki dotyczące okresu amortyzacji oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne i prawne.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

Stawki amortyzacyjne stosowane dla wartości niematerialnych i prawnych wynoszą:

|                |     |
|----------------|-----|
| Oprogramowanie | 50% |
|----------------|-----|

**b) Rzeczowe aktywa trwałe**

Środki trwałe z wyłączeniem gruntów wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia (lub wartości przeszacowanej), pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu przez cenę nabycia rozumie się cenę nabycia prawa od osoby trzeciej lub nadwyżkę pierwszej opłaty nad opłatą roczną w przypadku otrzymania prawa od gminy. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

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

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

Spółka stosuje następujące stawki amortyzacji środków trwałych:

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

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

Dla celów podatkowych przyjmowane są stawki amortyzacyjne wynikające z Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych z dnia 15 lutego 1992 roku z późniejszymi zmianami.

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

Środki trwale w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwale w budowie w tym również prawo wieczystego użytkowania zaliczone do środków trwałych w budowie, nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

#### **c) Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe**

Inwestycje w jednostki zależne, w jednostki współzależne oraz w jednostki stowarzyszone są wyceniane według metody praw własności. Przez metodę praw własności rozumie się przyjętą przez Spółkę, jako jednostkę dominującą lub znaczącego inwestora, metodę wyceny udziałów w aktywach netto jednostki podporządkowanej, z uwzględnieniem wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, ustalonych na dzień objęcia kontroli, współkontroli lub wywierania znaczącego wpływu. Wartość początkową udziału aktualizuje się na dzień bilansowy, na który sporządza się sprawozdanie finansowe o zmiany wartości aktywów netto jednostki podporządkowanej, jakie nastąpiły w roku obrotowym, wynikające zarówno z osiągniętego wyniku finansowego, skorygowanego o amortyzację i odpis z tytułu utraty wartości wartości firmy lub ujemnej wartości firmy przypadający na dany rok obrotowy, jak i wszelkie inne zmiany, w tym wynikające z rozliczeń ze Spółką jako jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem.

Trwała utrata wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych i innych inwestycji długoterminowych jest szacowana na każdy dzień bilansowy. Wartość bilansowa takich aktywów jest każdorazowo poddawana przeglądowi w celu stwierdzenia, czy nie przekracza ona wartości przyszłych korzyści ekonomicznych.

#### **d) Rozliczenia międzyokresowe**

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

**e) Należności krótko- i długoterminowe**

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

**f) Inne inwestycje krótkoterminowe z wyłączeniem środków pieniężnych i instrumentów finansowych**

Inne inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych, wycenia się według ceny nabycia lub ceny (ich wartości) rynkowej, zależnie w zależności od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek w wartości godziwej.

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

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

**g) Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

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

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

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

**h) Kapitał podstawowy**

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

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

**i) Rezerwy**

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

**j) Aktywa finansowe**

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

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

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

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

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

**Trwała utrata wartości aktywów finansowych**

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

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

- 1) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej

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

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

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

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

**l) Zobowiązania krótkoterminowe**

Zobowiązania wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty, zbliżonej do ich wartości godziwej.

**m) Transakcje w walutach obcych**

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie po kursie faktycznie zastosowanym w dniu zawarcia transakcji, a jeżeli zastosowanie tego kursu nie jest możliwe po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów i pasywów po średnim kursie ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

Różnice kursowe dotyczące inwestycji długoterminowych wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny, rozlicza się w sposób określony w art. 35 ust. 4 ustawy.

Różnice kursowe dotyczące pozostałych aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych lub prawnych.

**n) Przychody, koszty oraz ustalenie wyniku finansowego**

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

- Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

- Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług długoterminowych są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług długoterminowych, przychody ze świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

- Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej), jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

- Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku przyznającej dywidendę, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Spółka ustala wynik finansowy w oparciu o zasadę współmierności kosztów i przychodów. Przychody i koszty są rozpoznawane według zasady memoriałowej, tj. w okresach, których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

Koszty ogólnego zarządu to koszty zarządzania Spółką. Koszty sprzedaży obejmują w szczególności: koszty reprezentacji i reklamy oraz wynagrodzenia pracowników działów sprzedaży i marketingu.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością Spółki. Przychody i koszty finansowe obejmują odsetki związane z udzielonymi i wykorzystanymi kredytami i pożyczkami, różnice kursowe, prowizje zapłacone i otrzymane, odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych i inne podobne pozycje. Zyski i straty nadzwyczajne przedstawiają skutki finansowe zdarzeń powstających niepowtarzalnie poza podstawową działalnością Spółki, głównie szkód w majątku trwałym i otrzymanych odszkodowań.

Wynik finansowy Spółki za dany okres obrotowy jest ustalany zgodnie z Ustawą o Rachunkowości i obejmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, zgodnie z przedstawionymi wyżej zasadami, pozostałe przychody i koszty operacyjne, wynik ostrożnej wyceny aktywów i pasywów Spółki, wynik na operacjach finansowych i nadzwyczajnych oraz opodatkowanie.

**o) Płatności w formie akcji własnych**

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

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

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

**p) Odroczony podatek dochodowy**

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

#### **q) Szacunki Zarządu Spółki**

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

#### **r) Waluta funkcjonalna**

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

**5. Zmiany w zasadach rachunkowości, w tym metod wyceny, w ciągu roku obrotowego oraz porównywalność danych finansowych**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2011 roku nie było zmian w zasadach rachunkowości w tym metod wyceny, tym samym dane są porównywalne.

**6. Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów**

Na podstawie przeprowadzonej analizy w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 30 września 2011 roku Spółka rozpoznała odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych w kwocie 317 488 złotych.

**7. Struktura jednostki, skład grupy kapitałowej**

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) i sporządza odrębne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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”).

Grupę Kapitałową tworzą jednostki zależne, jednostki współzależne oraz jednostki stowarzyszone prowadzące swoją działalność w głównych miastach Polski, Rumunii, Bułgarii, Węgier, Serbii, Słowacji, Republiki Czeskiej, Ukrainy oraz Chorwacji. Pełny skład Grupy Kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz informacje dotyczące zmian struktury, został zaprezentowany w nocie nr 5 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku, sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską.

W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość i cykliczność zdarzeń.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2011 roku Spółka dokonała zakupu 100% udziałów w Spółce Centrum Światowida Sp. z o.o. i Mieszkania Światowida Sp. z o.o.

Dodatkowe informacje przedstawiono w nocie 17 niniejszej informacji dodatkowej.

## **8. Akcje Spółki posiadane przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą**

Na dzień 30 września 2011 roku Członkowie Zarządu posiadają 480.888 akcji.

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Saldo na dzień 31.12.2010 roku | 480.888 |
|--------------------------------|---------|

|        |   |
|--------|---|
| Zmiana | - |
|--------|---|

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Saldo na dzień 30.09.2011 roku | 480.888 |
|--------------------------------|---------|

Na dzień 30 września 2011 roku podział akcji Spółki posiadanych przez Zarząd prezentuje się następująco: pierwszy członek Zarządu - dwieście pięć tysięcy czterysta osiemnaście akcji, drugi członek Zarządu - siedemdziesiąt tysięcy akcji, trzeci członek Zarządu - dwieście pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt akcji.

Na dzień 30 września 2011 roku podział akcji Spółki posiadanych przez Radę Nadzorczą prezentuje się następująco: pierwszy członek Rady Nadzorczej - dwieście trzydzieści trzy tysięcy dwieście czterdzieści akcji, drugi członek Rady Nadzorczej - siedem tysięcy akcji.

## **9. Postępowania sądowe**

Na dzień 30 września 2011 roku nie toczyły się postępowania sądowe dotyczące zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

## **10. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i w porównywalnych danych finansowych, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi**

Dane ujawnione w sprawozdaniu finansowym dotyczące okresu dziewięciu miesięcy zakończonych dnia 30 września 2011 roku i w porównywalnych danych finansowych są zgodne z uprzednio sporządzonymi i ujawnionymi sprawozdaniami finansowymi Spółki.

**11. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na dzień przekazania skróconego raportu finansowego .**

| Akcjonariusz                | Liczba zarejestrowanych akcji | Liczba głosów | Wartość nominalna zarejestrowanych akcji | Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu | Udział w kapitale podstawowym |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|
| GTC Real Estate Holding B.V | 60.882.815                    | 60.882.815    | 6.088                                    | 27,75%                                                 | 27,75%                        |
| ING OFE S.A.                | 23.024.612                    | 23.024.612    | 2.3025                                   | 10,5%                                                  | 10,5%                         |
| Aviva OFE BZ WBK SA         | 15.861.600                    | 15.861.600    | 1.586                                    | 7,23%                                                  | 7,23%                         |
| Pozostali                   | 119.603.963                   | 119.603.963   | 11.960                                   | 54,52%                                                 | 54,52%                        |
| Razem                       | 219.372.990                   | 219.372.990   | 21.937                                   | 100%                                                   | 100%                          |

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2011 roku Spółka nie dokonała emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

**Akcje fantomowe**

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

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

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

Koszty poniesione w poszczególnych okresach prezentowane są w poniższej tabeli:

|                                                                             | Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2011 | Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2010 | Rok zakończony 31 grudnia 2010 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Koszty z tytułu akcji fantomowych rozliczanych w instrumentach kapitałowych | 2.718                                                 | 1.608                                                 | 7.398                          |
| Koszty z tytułu akcji fantomowych rozliczanych w środkach pieniężnych       | (8.096)                                               | -                                                     | 16.530                         |
|                                                                             | (5.378)                                               | 1.608                                                 | 23.928                         |

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2011 roku nie było zmian w konstrukcji i ujęciu programów akcji fantomowych w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku.

## 12. Rezerwa na podatek odroczony

| Opis                                                                            | 30 września<br>2011 | 31 grudnia<br>2010 | 30 września<br>2010 |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 1 stycznia               | (39.545)            | (26.237)           | (26.237)            |
| Zmiana za okres od 01.01 –31.12/30.09 w tym:                                    | (67.237)            | (13.308)           | (7.426)             |
| Aktywa (Rezerwy) z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 grudnia i 30 września | (106.782)           | (39.545)           | (18.811)            |
| Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w rachunku zysków i strat               | (6.581)             | (28.112)           | (4.611)             |
| Zmiana podatku odroczonego wykazywanego w kapitałach                            | (60.657)            | 14.804             | (12.037)            |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego                                             | -                   | -                  | -                   |
| Aktywa (Rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na dzień 31.12 i 30.09            | (106.782)           | (39.545)           | (18.811)            |

## 13. Podział zysku Spółki

W dniu 5 maja 2011 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę, iż zysk wykazany w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy się zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku w kwocie 273.725 złotych, został pozostawiony w Spółce w całości jako zysk zatrzymany.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała wypłaty dywidendy.

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

W okresie od 1 stycznia 2011 roku do 30 września 2011 roku zarówno Spółka jak i żadna ze spółek zależnych nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi, na warunkach innych aniżeli rynkowe.

**15. Informacje o udzieleniu przez Spółkę poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki**

| Dane                                                                                                         | 30 września<br>2011 | 31 grudnia<br>2010 | 30 września<br>2010 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień 1 stycznia: odpowiednio 2011 oraz 2010 roku | 725.186             | 886.553            | 886.553             |
| Zmiana za okres                                                                                              | 226.281             | (161.367)          | 160.449             |
| Kwota udzielonych przez Spółkę poręczeń, oraz gwarancji na dzień bilansowy                                   | 951.467             | 725.186            | 1.047.002           |

Globe Trade Centre S.A. udzieliła gwarancji jednostkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej GTC S.A. w celu zabezpieczenia kredytów zaciągniętych na budowę i rozwój projektów budowlanych.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30 września 2011 roku Spółka udzieliła poniżej wymienionych gwarancji:

| Nazwa podmiotu              | Projekt                       | Łączna kwota<br>kredytu | Okres<br>poręczenia | Rodzaj<br>poręczenia           |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Landesbank Berlin           | University Business Park      | 3,8 mln Euro            | 2011                | Korporacyjny                   |
| Landesbank Berlin           | Diego                         | 34,9 mln Euro           | 2011                | Korporacyjny                   |
| Eurohypo                    | C&R Development (Harfa)       | 2,8 mln Euro            | 2011                | gwarancja kwot<br>zatrzymanych |
| Erste Bank<br>Hungary ZRT   | GTC Renaissance Plaza         | 2,2 mln Euro            | 2012                | Korporacyjny                   |
| Raiffeisen Bank<br>SA       | Arad/Mercury                  | 0,5 mln Euro            | 2013                | gwarancja spłat                |
| Ersted GCIB<br>Finance I BV | GTC Business Park Block<br>19 | n/a                     | 2018                | Korporacyjny                   |

**16. Opis nietypowych czynników i zdarzeń**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2011 roku nie wystąpiły żadne czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, które miały by wpływ na osiągnięte wyniki.

**17. Dokonania emitenta w okresie, którego dotyczy sprawozdanie wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń**

Dnia 25 stycznia 2011 roku GTC Real Estate Holding sprzedała 35.100.000 akcji Spółki, reprezentujących 16,00% kapitału podstawowego Spółki. Przed dokonaniem transakcji GTC Real Estate Holding posiadała 94.629.180 akcji Spółki, reprezentujących 43,14% kapitału podstawowego. Po dokonaniu transakcji GTC Real Estate Holding posiada 59.529.180 akcji Spółki, reprezentujących 27,14% kapitału podstawowego Spółki.

W dniu 1 września 2011 roku GTC Real Estate Holding zakupiła 1.353.635 akcji Spółki, przez co zwiększyła swój udział w kapitale podstawowym Spółki do 27,75%.

W lutym 2011 roku Spółka nabyła 100% udziałów w spółce, która jest właścicielem i współwłaścicielem gruntu o powierzchni około 4 hektarów położonego w Warszawie (Centrum Światowida Sp. z o.o.). Aktywo jest utrzymywane jako długoterminowa strategiczna inwestycja. Zagospodarowanie tego terenu jest zależne od czynników będących poza kontrolą Spółki. Nabyte grunty są przeznaczone na budowę w tym miejscu centrum handlowego. Spółka obecnie nie jest w stanie określić, kiedy oraz w jaki sposób grunty te zostaną zagospodarowane.

W dniu 26 maja 2011 roku Globe Trade Centre S.A. podpisała przedwstępną umowę sprzedaży 50% udziałów w Galerii Mokotów w Warszawie. Transakcja została przeprowadzona przy wycenie nieruchomości na poziomie 475 mln euro. Nabywcą udziałów jest spółka stowarzyszona Unibail Rodamco S.E., która aktualnie jest współwłaścicielem i zarządcą centrum.

W lipcu 2011 roku UOKiK zatwierdził przejęcie przez Unibail-Rodamco wyłącznej kontroli nad spółką Rodamco CH1 Sp. z o.o. Otrzymanie zgody UOKiK jest spełnieniem warunku zawieszającego umowę przedwstępną sprzedaży udziałów spółki Rodamco CH1 Sp. z o.o., właściciela centrum handlowego Galeria Mokotów w Warszawie.

W dniu 1 sierpnia 2011, Spółka podpisała ostateczną umowę dotyczącą sprzedaży udziałów w spółce Rodamco CH1, będącej właścicielem centrum handlowego „Galeria Mokotów” w Warszawie. Cena sprzedaży wspomnianych wyżej udziałów została ustalona na poziomie 139 milionów euro, w oparciu o bilans spółki Rodamco CH1 na dzień 31 lipca 2011 oraz o ustaloną wartość Galerii Mokotów w kwocie 475 milionów euro. Wydatki w wysokości 3,5 milionów euro poniesione w związku z daną transakcją, zostały ujęte w kosztach administracyjnych.

W czerwcu 2011 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki GTC Topaz Office Sp. z o.o. oraz Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki GTC Nefryt Sp. z o.o. podjęło uchwałę o rozwiązaniu spółek. Decyzja o likwidacji spółek została podjęta ze względu na fakt, iż zarówno GTC Topaz Office Sp. z o.o. jak również GTC Nefryt Sp. z o.o. nie prowadzą w chwili obecnej działalności ani nie planuje się ich użycia do prowadzenia inwestycji w przyszłości.

#### **18. Wydarzenia po dacie bilansowej, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

W dniu 17 października 2011 GTC podpisało Wstępne Warunki z Grupą Allianz reprezentowaną przez Allianz Real Estate Germany GmbH ("AREG"), dotyczące sprzedaży Platinum Business Park w Warszawie, który składa się z czterech ukończonych budynków o łącznej powierzchni około 44.000 m<sup>2</sup>, jednego budynku w budowie ("budynku nr 5") o powierzchni 11.000 m<sup>2</sup> i terenu z pozwoleniem na budowę innego budynku o powierzchni 13.800 m<sup>2</sup> ("budynku nr 6"). Zgodnie z Wstępnymi Warunkami podpisanie umowy końcowej jest uwarunkowane uzyskaniem pozytywnej opinii z badania due diligence przeprowadzonego przez AREG i zatwierdzeniem Komitetu Inwestycyjnego Grupy Allianz i Rady Nadzorczej GTC. Potencjalna sprzedaż budynków 5 i 6 jest uzależniona od osiągniętych progów leasingu i budowy. Końcowa cena Budynków będzie odzwierciedlać stopę zwrotu z inwestycji na poziomie 6,7% ponad przychody operacyjne netto z każdego budynku.

W październiku 2011 roku, kluczowy personel kierowniczy zrezygnował z 2.992.000 opcji fantomowych o wartości godziwej 939 tysięcy euro.

W październiku 2011 roku Spółka zakończyła i otworzyła centrum handlowe Galeria Arad w Rumunii.